

Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo

Operação de Reabilitação Urbana



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Castelo Rodrigo

10.2021



ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	6
2	ENQUADRAMENTO LEGAL	8
3	METODOLOGIA DE TRABALHO	10
3.1	Levantamento de Campo	10
3.2	Levantamento de Dados	10
3.3	Tratamento de Dados e Diagnóstico	10
3.4	Elaboração do Programa Estratégico	11
4	A ARU DE CASTELO RODRIGO	12
5	CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA	14
5.1	Sistema de Gestão Territorial	14
5.2	Enquadramento Histórico e Territorial	16
5.3	Dados Estatísticos	23
5.3.1	Demografia e Socioeconomia	24
5.3.2	Parque Habitacional	29
5.4	Análise da Estrutura Urbana	38
5.4.1	Infraestruturas Urbanas	39
5.4.2	Espaços Públicos: Espaços Urbanos e Espaços Verdes de Utilização Coletiva	58
5.4.3	Edificado	65
5.4.4	Equipamentos	76
5.5	Análise Conclusiva	83
6	PLANO ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	88
6.1	Opções Estratégicas para a Reabilitação Urbana	89
6.2	Objetivos do PERU	91
6.3	Programa do PERU – Ações Estruturantes	92
6.4	Enquadramento no Quadro Estratégico Comum no Âmbito da Reabilitação Urbana das AHP	111
6.5	Programa de Investimento e Calendarização	113
6.6	Programa de Financiamento	118
6.6.1	Fundo JESSICA	118
6.6.2	Casa Eficiente 2020	119
6.6.3	Fundos Europeus Estruturais de Investimento – FEEI	119
6.6.4	Programas Geridos Pelo IRHU	119
6.6.5	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado	122
6.7	Apoios e Benefícios Fiscais	123
6.8	Modelo de Gestão e Execução da ORU	128
6.8.1	Instrumentos de Execução da ORU	129
6.9	Prazo de Execução da ORU	131
7	BIBLIOGRAFIA	132
8	ANEXOS	134
	ANEXO I - PLANTA DA IDENTIFICAÇÃO DO EDIFICADO	135
	ANEXO II – QUADROS DE IDENTIFICAÇÃO DO EDIFICADO	137
	ANEXO III – PLANTA DA DELIMITAÇÃO DAS AÇÕES ESTRUTURANTES	143
	ANEXO IV – EXTRATOS DA LISTA I DO CÓDIGO DO IVA E DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS	145

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Localização da ARU de Castelo Rodrigo.	7
Figura 2 – Tramitação do processo de aprovação da ORU.	9
Figura 3 – Limite da Área de Reabilitação Urbana de Castelo Rodrigo – ortofotomapa.	13
Figura 4 – Património Imóvel na Área de Reabilitação Urbana de Castelo Rodrigo.	22
Figura 5 – Limites administrativos do concelho de Figueira de Castelo Rodrigo (CAOP 2020).	23
Figura 6 – Subsecções estatísticas consideradas no estudo (Censos 2011 – INE).	24
Figura 7 – População residente, por subsecções estatísticas (Censos 2011 – INE).	26
Figura 8 – Subsecções estatísticas com edifícios clássicos construídos até 1990, inclusive (Censos 2011 – INE).	32
Figura 9 – Subsecções estatísticas com edifícios clássicos construídos após 1990 (Censos 2011 – INE).	33
Figura 10 – Divisão da ARU-CR em áreas de estudo.	39
Figura 11 – Infraestruturas urbanas (ruas, avenidas e espaços adjacentes), na ARU-CR.	40
Figura 12 – Espaços Urbanos e Espaços Verdes de Utilização Coletiva na ARU-CR.	59
Figuras 13, 14 e 15 – Edificado na ARU-CR.	67
Figura 16 – Edificado na ARU-CR – número de pisos.	67
Figura 17 – Edificado na ARU-CR - usos.	69
Figuras 18, 19, 20 e 21 – Edificado comum na ARU, onde se reconhece valor patrimonial (edifícios Q04.07, Q05.02, Q07.02 e Q09.07, identificados no Anexo I).	70
Figura 22 – Edificado na ARU-CR – valor patrimonial histórico e arquitetónico.	71
Figura 23 – Edificado na ARU-CR – estado de conservação.	74
Figuras 24 e 25 – Edificado na ARU – anomalias de Nível 1 (edifícios Q02.06 e Q012.01, identificados no Anexo I).	75
Figuras 26 e 27 – Edificado na ARU – anomalias de Nível 2 (edifícios Q10.06/ Q10.07/ Q10.08 e Q17.02, identificados no Anexo I).	75
Figuras 28 e 29 – Edificado na ARU – anomalias de Nível 3 (edifícios Q06.01 e Q15.01, identificados no Anexo I).	75
Figura 30 – Equipamentos de Utilização Coletiva na ARU-CR.	77
Figura 31 – Estrutura urbana da Área de Reabilitação Urbana de Castelo Rodrigo.	87

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Evolução da construção de novos edifícios, por época de construção, nas subsecções da ARU-CR (Censos 2011, INE). _____	32
Gráfico 2 – Edifícios com necessidades de reparação em coberturas, na freguesia de Castelo Rodrigo, segundo a época de construção. (Censos 2011, INE)._____	35
Gráfico 3 – Edifícios com necessidades de reparação em estruturas, na freguesia de Castelo Rodrigo, segundo a época de construção. (Censos 2011, INE). ____	35
Gráfico 4 – Edifícios com necessidades de reparação em paredes e caixilharias exteriores, na freguesia de Castelo Rodrigo, segundo a época de construção. (Censos 2011, INE)._____	36
Gráfico 5 – Edificado na ARU-CR – número de pisos. _____	66
Gráfico 6 – Edificado na ARU-CR - usos. _____	68
Gráfico 7 – Edificado da ARU – valor patrimonial histórico e arquitetónico.____	71
Gráfico 8 – Edificado na ARU-CR – estado de conservação dos edifícios. _____	72

INDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Património imóvel na Área de Reabilitação Urbana. _____	21
Tabela 2 – Famílias Clássicas e Indivíduos residentes nas subsecções da ARU-CR (Censos 2011, INE)._____	27
Tabela 3 – População residente com idades superiores a 65 anos na ARU-CR, por subsecção estatística (Censos 2011, INE). _____	27
Tabela 4 – Nível de escolaridade e emprego nas subsecções da ARU-CR (Censos 2011, INE). _____	29
Tabela 5 – Parque Habitacional nas subsecções da ARU-CR (Censos 2011, INE). _____	30
Tabela 6 – Edifícios, segundo a época de construção, por necessidade de reparação, na freguesia de Castelo Rodrigo (Censos 2011, INE). _____	37
Tabela 7 – Infraestruturas urbanas na ARU-CR. _____	57
Tabela 8 – Espaços Urbanos de Utilização Coletiva na ARU-CR. _____	63
Tabela 9 – Espaços Verdes de Utilização Coletiva na ARU-CR. _____	65
Tabela 10 – Equipamentos de Utilização Coletiva na ARU-CR. _____	82
Tabela 11 – Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana da ORU-CR. _____	108
Tabela 12 – Quadro resumo das Ações Estruturantes da ORU-CR. _____	110
Tabela 13 – Cruzamento entre as linhas de atuação do Quadro Estratégico Comum das AHP e as Ações Estruturantes propostas pelo PERU. _____	112
Tabela 14 – Quadro de investimento da ORU-CR. _____	115
Tabela 15 – Quadro da calendarização da ORU-CR. _____	117
Tabela 16 – Níveis de Conservação de um imóvel. _____	125
Tabela 17 – Quadro dos Benefícios Fiscais. _____	127

ACRÓNIMOS

AE - Ação(ões) Estruturante(s)

AHP - Aldeias Históricas de Portugal

ARU - Área de Reabilitação Urbana

CMFCR - Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo

DGPC - Direção-Geral do Património Cultural

DL - Decreto-lei

DR - Diário da República

EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais

EN – Estrada Nacional

IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

INE - Instituto Nacional de Estatística

IRC - Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletiva

IRS - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado

QEC - Quadro Estratégico Comum no Âmbito da Reabilitação Urbana das AHP

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE - Regime Jurídico de Urbanização e Edificação

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PERU - Plano Estratégico de Reabilitação Urbana

PNDI - Parque Natural do Douro Internacional

SIPA - Sistema de Informação para o Património Arquitetónico

1 INTRODUÇÃO



O presente documento apresenta o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, adiante designado de PERU, da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Castelo Rodrigo.

Trata-se do documento que orienta a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver nesta ARU. É um instrumento próprio que enquadra uma ORU sistemática, com vista a uma intervenção integrada de reabilitação urbana (reabilitação do edificado e das infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e espaços urbanos), associadas a um programa de investimento público.

A reabilitação urbana afirma-se como uma componente fundamental das políticas urbanas e da habitação, refletindo uma nova lógica de ocupação do território, assente na contenção dos perímetros urbanos, na mobilização dos seus solos expectantes, na utilização dos edifícios existentes e na requalificação dos espaços públicos que os servem.

Visa a manutenção do tecido urbano existente e a sua modernização, através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva e de obras nos edifícios, com vista à melhoria da qualidade de vida e do ambiente urbano em geral, e de atratividade, centralidade e multifuncionalidade de Castelo Rodrigo.

Integrada na rede de Aldeias Históricas de Portugal, a povoação de Castelo Rodrigo apresenta um singular enquadramento paisagístico, no território de ribeira e próximo da fronteira com Espanha. Palco de batalhas decisivas na independência do território português, as suas ruas muralhadas e as casas de pedra são testemunho da história e da identidade de um local e de um povo,

assumindo um importante lugar na estratégia de desenvolvimento turístico e cultural do concelho de Figueira de Castelo Rodrigo.

Por forma a preservar este património imóvel, histórico e cultural, e a dotar a Aldeia Histórica de melhores condições e atratividade para a sua população e visitantes, entendeu a autarquia, enquanto entidade pública com a incumbência de adotar as medidas necessárias à reabilitação urbana, dever delimitar uma ARU na Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo, desenvolvendo agora para ela uma Operação de Reabilitação Urbana através deste instrumento próprio – o PERU.



Figura 1 – Localização da ARU de Castelo Rodrigo.
Fonte: Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo

2 ENQUADRAMENTO LEGAL

A elaboração do PERU obedece ao disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro e alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

Após a aprovação da ARU, e num prazo de três anos, deve a CMFCR propor à Assembleia Municipal a aprovação da correspondente Operação de Reabilitação Urbana, que se desenvolverá através de Plano de Pormenor (cumprindo o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJGT) ou através de instrumento próprio (devendo ser elaborado, para o efeito, um Plano Estratégico de Reabilitação Urbana).

Sendo as ARU áreas territorialmente delimitadas que justificam uma intervenção integrada, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência – dos pontos de vista do uso, da solidez, da segurança, da estética ou ainda da salubridade - dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços verdes e de utilização coletiva (artigo 2º do RJRU) – a prossecução dos seus objetivos obriga a uma definição estratégica e programada, no tempo e em custos.

Assim, e como já referido, para a ARU de Castelo Rodrigo o município optou pela elaboração de uma ORU sistemática, enquadrada num PERU (artigo 8º do RJRU), dado tratar-se de uma área com elevado valor histórico-cultural e com clara necessidade de uma reabilitação integrada, e que envolva também outros atores (parcerias com entidades privadas).

O envio para aprovação pela Assembleia Municipal é antecedido pela submissão do projeto de ORU ao IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., cujo parecer, não sendo vinculativo, deve ser devidamente ponderado pela Câmara. Há ainda lugar a Discussão Pública, nos termos do RJGT para os Planos de Pormenor (20 dias - artigo 86º do DL nº 80/2015, de 14 de maio).

A imagem seguinte apresenta a tramitação da aprovação da ORU, de acordo com o disposto no RJRU.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - ARU de Castelo Rodrigo



Figura 2 – Tramitação do processo de aprovação da ORU.

Apesar do dever dos proprietários em assegurar a reabilitação dos seus edifícios e frações, consagrado na lei¹ (artigo 6º do RJRU), é à administração pública que cabe a incumbência da adoção de medidas necessárias à reabilitação urbana, dado tratar-se de uma política pública.

A aprovação de uma ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de expropriação ou da venda forçada de imóveis localizados na ARU, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

¹ Número 1 do Artigo 6º do RJRU: “ Os proprietários de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético (...)”.

3 METODOLOGIA DE TRABALHO

A elaboração deste Programa Estratégico desenvolveu-se em várias fases e de acordo com a metodologia seguidamente apresentada.

3.1 LEVANTAMENTO DE CAMPO

O levantamento do edificado, vias e restantes espaços públicos e espaços verdes decorreu em março de 2019, havendo, no entanto, muitas situações já analisadas e documentadas aquando da delimitação da ARU.

A metodologia adotada consistiu na caracterização do edificado, pelo exterior, com especial ênfase em indicadores como o número de pisos, usos, valor patrimonial e estado de conservação.

Sempre que possível, procurou-se perceber o estado de conservação dos edifícios no interior.

Os dados foram registados em fichas de caracterização, em cartas elaboradas para o efeito (com base na cartografia disponibilizada pela CMFCR) e fotograficamente.

3.2 LEVANTAMENTO DE DADOS

Foram ainda analisados vários indicadores estatísticos referentes às subseções que abrangem a ARU, nomeadamente os publicados pelos Censos 2011, assim como bibliografia referente à área.

3.3 TRATAMENTO DE DADOS E DIAGNÓSTICO

Os dados recolhidos em campo foram introduzidos e trabalhados num sistema de base de dados SIG (Sistemas de Informação Geográfica), sendo algumas das cartas temáticas produzidas também em ambiente de tecnologia dwg.

Os indicadores estatísticos foram trabalhados simultaneamente em SIG e em tabelas de cálculo.

3.4 ELABORAÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO

A elaboração do PERU assentou, primeiramente, na análise aos dados recolhidos e tratados. Permitindo um diagnóstico da área da ORU nos seus vários setores – infraestruturas urbanas, espaços urbanos de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva, edificado e equipamentos – foi possível traçar alguns eixos estratégicos com vista à reabilitação urbana da Aldeia Histórica.

A definição da estratégia de reabilitação urbana, identificação de ações estruturantes, prazos e financiamentos e restante conteúdo do PERU resulta de um trabalho participado entre a equipa técnica, o executivo e o corpo técnico da CMFCR, tendo sido analisada toda a área delimitada e as sinergias que estabelece com a envolvente.

4 A ARU DE CASTELO RODRIGO

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Castelo Rodrigo corresponde à Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo, freguesia de Castelo Rodrigo, concelho de Figueira de Castelo Rodrigo e distrito da Guarda.

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Castelo Rodrigo tem uma área de 31,22 ha e engloba a totalidade da Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo, a zona do cemitério, o local onde está a ser construído o EcoParque (à data de elaboração deste documento), a estrada que a liga à EM607, ao lugar de Santa Maria de Aguiar, abrangendo o complexo do Mosteiro de Santa Maria de Aguiar, a estrada que a liga ao Parque Desportivo e de Lazer de Castelo Rodrigo e o referido equipamento.

Genericamente, o limite da ARU é traçado englobando o complexo do Mosteiro de Santa Maria de Aguiar e a charca próxima, a Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo, o Parque Desportivo e de Lazer de Castelo Rodrigo e respetivas vias de acesso.

Junto à povoação, a ARU engloba a área do cemitério e segue (no sentido contrários aos ponteiros do relógio) ao longo do percurso circular pavimentado, contornando a Aldeia Histórica a norte, onde o limite se afasta da via para abranger a área prevista para o parque de merendas. A delimitação segue depois de novo a via pavimentada, abrangendo as edificações existentes às quais a via dá acesso, e sofre novo alargamento a sudeste para incluir a área prevista para a implantação do novo EcoParque (parque de estacionamento automóvel e de autocaravanas que promove a utilização de veículos elétricos partilhados), e finalmente contornando a escola e o parque infantil.

A Área de Reabilitação Urbana engloba, assim, todas as áreas de maior necessidade e pertinência de reabilitação, incluindo-se não só os eixos viários e pedonais (inclusive, naturalmente, as redes de infraestruturas), como os edifícios que com eles confrontam e/ou através dos quais têm acesso, tal como consta da Planta da Delimitação da ARU de Castelo Rodrigo, na imagem seguinte.

A ARU de Castelo Rodrigo foi aprovada em Assembleia Municipal no dia 23 de abril de 2021 e publicada pelo Aviso nº 9324/2021 no Diário da República nº 95/2021, Série II, de 2021-05-17.

Os documentos que a compõem encontram-se disponíveis no *site* do município em www.cm-fcr.pt, na Divisão de Obras, Planeamento, Ambiente e Urbanismo da Câmara Municipal e no *site* do IHRU (www.portaldahabitacao.pt).



Figura 3 – Limite da Área de Reabilitação Urbana de Castelo Rodrigo – ortofotomapa.
Fonte: Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo

5 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA



A definição de uma estratégia de reabilitação, com a identificação de intervenções estratégicas e sua execução, obriga a um conhecimento, a montante, das características da área em causa, nos seus vários setores. Torna-se essencial compreender não só a realidade física que se pretende reabilitar, como os atores que nela intervêm, reabilitar o quê e para quem, para definir como.

Neste capítulo é apresentada uma caracterização da Área de Reabilitação Urbana de Castelo Rodrigo, assim como um diagnóstico conclusivo que permite uma mais assertiva definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

5.1 SISTEMA DE GESTÃO TERRITORIAL

Na Área de Reabilitação Urbana de Castelo Rodrigo estão em vigor os seguintes programas e planos de gestão territorial:

- > Âmbito nacional:
 - Programa Nacional de Política do Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;

- > Âmbito setorial:
 - Plano Nacional da Água, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;
 - Plano de Gestão da Região Hidrográfica (PGRH) do Douro (RH3), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificado e republicado pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;

- Plano Rodoviário Nacional (PRN), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho e alterado pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98, de 31 de outubro, pela Lei n.º 98/99 de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto;
- Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF CI), aprovado pela Portaria n.º 55/2019, de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 17/2019, de 12 de abril;
- > Âmbito municipal:
 - Plano Diretor Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo, aprovado pela Assembleia Municipal em 29 de junho e em 29 de dezembro de 1994, e publicado na Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/95, de 10 de abril (Diário da República n.º 85, I Série-B).

De considerar ainda a Estratégia Turismo 2027 (ET2027), aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 134/2017, de 27 de setembro, assim como outros Planos e Programas com incidência na área do concelho de Figueira de Castelo Rodrigo:

- Carta Educativa do Município de Figueira de Castelo Rodrigo;
- Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil de Figueira de Castelo Rodrigo;
- Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Figueira de Castelo Rodrigo;
- Plano de Desenvolvimento Social do Concelho de Figueira de Castelo Rodrigo.

Sem prejuízo do disposto nos instrumentos de gestão territorial em vigor, identificam-se na ARU as seguintes servidões e restrições de utilidade pública:

- Recursos naturais:

- Recursos Ecológicos: Reserva Ecológica Nacional.

- Património Cultural:

- Monumento Nacional: Muralhas do Castelo e Palácio de Cristóvão de Moura; Pelourinho de Castelo Rodrigo; Mosteiro e Igreja de Santa Maria de Aguiar;
- Imóvel de Interesse Público: Igreja Paroquial de Castelo Rodrigo.
- Infraestruturas:
 - Rede Rodoviária Nacional;
 - Estradas e caminhos municipais.

5.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E TERRITORIAL

“A Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo é, no seu todo, um autêntico espaço monumental que conserva importantes referências no plano medieval. Entre os monumentos que acrescentam valor ao património histórico são de destacar as velhas muralhas, as ruínas do palácio de Cristóvão da Moura, o Pelourinho quinhentista, a igreja medieval, a igreja matriz, a cisterna medieval e as inscrições que atestam a presença de uma importante comunidade de cristãos novos.

Durante mais de 600 anos, a povoação foi vila e sede de concelho. Em vários momentos da história nacional, os seus habitantes destacaram-se pela sua coragem e lealdade à coroa.”

“A mais dramática página na história desta aldeia que se eleva a mais de oitocentos metros foi escrita no século XVII, em 1664. A Batalha de Castelo Rodrigo foi uma das mais decisivas no período da Restauração e o sucesso português nesta região fronteiriça foi fulcral para a preservação da independência”

A Aldeia Histórica e freguesia de Castelo Rodrigo pertence ao concelho de Figueira de Castelo Rodrigo e situa-se no Norte do distrito da Guarda, região Centro (NUT II) e sub-região da Beira Interior Norte (NUT III). O município de Figueira de Castelo Rodrigo integra a Comunidade Intermunicipal das Beiras e Serra da Estrela (CIMBSE).

O castelo de Castelo Rodrigo situa-se sobre um possível castro lusitano de fundação neolítica, existindo referências à sua existência desde o séc. X.

A muralha medieval data do séc. XIII, subsistindo ainda duas portas em arco quebrado (porta do Sol e porta de Alverca). Posteriormente D. Dinis acrescenta um balcão com mata-cães e o torreão quadrangular que ostenta o seu brasão. Após um período de ruína, D. Manuel I manda recuperar as muralhas e atribui novo foral a 25 de julho de 1508.

A muralha foi classificada por Decreto como Monumento Nacional no dia 4 de julho de 1922 e foi parcialmente restaurada na década de 1940. Recentemente foi objeto de um programa global de intervenção, no âmbito das Aldeias Históricas de Portugal.

Concorreram para a classificação como Aldeia Histórica de Portugal - para além do conjunto edificado e sua integração na paisagem - a ocorrência de distintas referências patrimoniais como sejam as ruínas do Palácio de Cristóvão de Moura (séc. XVI), o Pelourinho (Monumento Nacional), a Igreja Matriz (séc. XIII), o Poço-cisterna (séc. XIII), o chafariz da Casqueira ou a Fonte da Vila.

A leste da Aldeia Histórica, junto à estrada municipal M607 e nas margens da Ribeira de Aguiar, localiza-se o Mosteiro de Santa Maria de Aguiar, que também integra a Área de Reabilitação Urbana.

O Mosteiro, da Ordem de Cister, possui igreja de planta longitudinal, ligada ao esquema conventual pelo braço do transepto, e caracterizada pela simplicidade e austeridade da ordem e do românico primitivo. Supõe-se que o séc. XII seja a data original do complexo (ainda no Reino de Leão), que sofreu intervenções várias ao longo dos séculos, incluindo uma intervenção, em 1937, pela Direção Geral dos Monumentos Nacionais.

O Mosteiro e a Igreja de Santa Maria de Aguiar estão classificados como Monumento Nacional, pelo Decreto nº 21996, DG, 1ª Série, nº 295 de 17 de dezembro de 1932.

Integrada no complexo histórico de Santa Maria de Aguiar, encontra-se o edifício que serviu de hospedaria aos visitantes eclesiásticos, aos leigos de alta categoria social e também aos peregrinos de Santiago. O edifício sofreu obras de restauro e reabilitação em 1997, sendo hoje utilizado como unidade de Turismo de Habitação, com 9 quartos.

A Sul da colina onde se situa a aldeia histórica de Castelo Rodrigo, localiza-se o Parque Desportivo e de Lazer de Castelo Rodrigo, um conjunto desportivo e de lazer, constituído por piscinas, campo de jogos, parque de campismo com bungalows, uma ampla área de merendas e edifícios de apoio.

Este equipamento poderá mesmo assumir um papel Estratégico no desenvolvimento sustentável da Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo, além de importante na requalificação física do seu edificado, poderá ser um elemento aglutinador de sinergias, permitindo outras formas de ocupação do espaço.

A tabela seguinte apresenta o património imóvel existente na ARU.

Povoação de Castelo Rodrigo / Aldeia de Castelo Rodrigo



Descrição - Núcleo urbano e sede da freguesia com o mesmo nome.

A povoação fortificada situa-se num cabeço com altitude aproximada aos 810m, separando as águas do Rio Côa e da Ribeira de Aguiar. A Este encontra-se a Igreja e Convento de Santa Maria de Aguiar e a Oeste vira-se à Serra da Marofa e Serra da Vieira.

A povoação de Castelo Rodrigo conserva ainda o plano medieval de praça circular com cintura de muralhas, as quais terão sido inicialmente construídas pelos romanos.

Integra o Programa das Aldeias Históricas de Portugal desde 1991.

Número IPA - 00007490

Classificação - Inclui as Muralhas do Castelo e Palácio de Cristóvão de Moura, o Pelourinho de Castelo Rodrigo e a Igreja Paroquial de Castelo Rodrigo / Igreja de Nossa Senhora do Rocamador.

01 - Muralhas do Castelo e Palácio de Cristóvão de Moura / Castelo e cerca urbana de Castelo Rodrigo



Descrição - Recinto muralhado incompleto, de traçado irregular de configuração ovalada, envolvendo a povoação.

A muralha é constituída por uma cerca dupla muralhada escalonada com cubelos e torreões ligados ao castelo, de montanha. Este possui planta irregular, composta por castelejo e barbacã marcados por cubelos semicirculares e torres de planta retangular e portas em arco quebrado e pleno.

A alcáçova foi reaproveitada para a residência oficial de Cristóvão de Moura, apoiante de D. Filipe II de Espanha. Recuperada a independência nacional, este palácio foi incendiado pela população, tendo ficado em ruína. Hoje apenas subsistem algumas estruturas com pátio retangular central, de onde parte o corredor, distribuidor dos vários compartimentos. Piso inferior com cisternas rectangulares. Porta em arco de ferradura na grande cisterna revestida de mármore.

Número IPA - 00001443

Classificação - As muralhas são Monumento Nacional pelo Decreto n.º 8 228, DG, 1.ª série, n.º 133 de 04 julho 1922

02 - Pelourinho de Castelo Rodrigo



Descrição - Pelourinho quinhentista, de gaiola octogonal, com soco circular de três degraus, fuste octogonal encimado por capitel onde assenta a gaiola, sustentada por oito colunelos e chapéu cónico decorativo.

Número IPA - 00001445

Classificação - Monumento Nacional pelo Decreto nº 8 228, DG, 1.ª série, nº 133 de 04 julho 1922.

03 - Igreja Paroquial de Castelo Rodrigo / Igreja de Nossa Senhora do Rocamador



Descrição - Igreja medieval de fundação românica e edificação durante o gótico inicial, conservando vestígios de várias campanhas de obras renascentistas, chãs e barrocas. Foi restaurada no final dos anos 90 no âmbito do programa Aldeias Históricas de Portugal.

Planta de nave única, capela-mor com cobertura autónoma em caixotões e capelas adossadas à fachada lateral direita. Torre campanário adossada à fachada principal.

Número IPA - 00009507

Classificação - A igreja encontra-se classificada como Imóvel de Interesse Público pelo Decreto n.º 44075, DG, 1ª série, nº 281 de 05 de dezembro de 1961 e está incluída na Zona de Proteção do Pelourinho de Castelo Rodrigo.

04 - Mosteiro e Igreja de Santa Maria de Aguiar



Descrição - Mosteiro masculino cisterciense edificado no século XII junto à ribeira de Aguiar.

É composto por igreja de planta em cruz latina, três naves, transepto saliente e cabeceira com capela-mor e dois absidiolos. Coberturas em abóbadas de cruzaria de ogiva. Fachada principal com empena angular reforçada por contrafortes e porta principal em arco pleno sem decoração. Dependências conventuais ligadas ao braço do transepto.

Supõe-se que o séc. XII seja a data original do complexo (ainda no Reino de Leão), que sofreu intervenções várias ao longo dos séculos, incluindo uma intervenção, em 1937, pela Direção Geral dos Monumentos Nacionais.

Integrada no complexo histórico de Santa Maria de Aguiar, encontra-se o edifício que serviu de hospedaria aos visitantes eclesiais, aos leigos de alta categoria social e também aos peregrinos de Santiago. O edifício sofreu obras de restauro e reabilitação em 1997, sendo hoje utilizado como unidade de Turismo de Habitação, com 9 quartos.

Número IPA - 00001450

Classificação - Monumento Nacional pelo Decreto nº 21 996, DG, 1ª série, nº 295 de 17 dezembro 1932.

05 - Casas Quinhentistas na Rua da Cadeia



Descrição - Arquitetura residencial manuelina. Algumas fachadas quinhentistas possuem janelas manuelinas de avental, moldura retangular com lintel reto inscrito em arco de carena, prolongado por moldura de filete boleado que contorna o retângulo e peitoril escavado dentro da moldura.

Número IPA - 00009497

Classificação - Incluída na Zona de Proteção das Muralhas do Castelo.

06 - Cisterna em Castelo Rodrigo



Descrição - Arquitetura infraestrutural, gótica. Cisterna de planta retangular irregular, com três fachadas cegas e interior sem divisão, destinado a reservatório de águas.

A fachada principal é rasgada por duas portas, uma em arco quebrado, ao estilo gótico, e outra com o arco em ferradura, a qual poderá ter pertencido à cisterna existente na sinagoga judaica.

Número IPA - 00022609

Classificação - Incluída na Zona de Proteção das Muralhas do Castelo.

07 - Cruzeiro dos Centenários de Castelo Rodrigo



Descrição - Arquitetura comemorativa, novecentista. Marco edificado em 1940, dentro do programa de Comemoração dos Centenários da Fundação de Portugal e da Restauração da Independência Nacional, que inclui o cerco e a Batalha de Castelo Rodrigo (1644).

Planta quadrada, base de degraus escalonados, fuste em forma de pirâmide que recebe a inscrição comemorativa e coroamento com cruz de Cristo.

Número IPA - 00009508

Classificação - Incluído na Zona de Proteção das Muralhas do Castelo.

Tabela 1 – Património imóvel na Área de Reabilitação Urbana.
Fonte: SIPA e DGPC

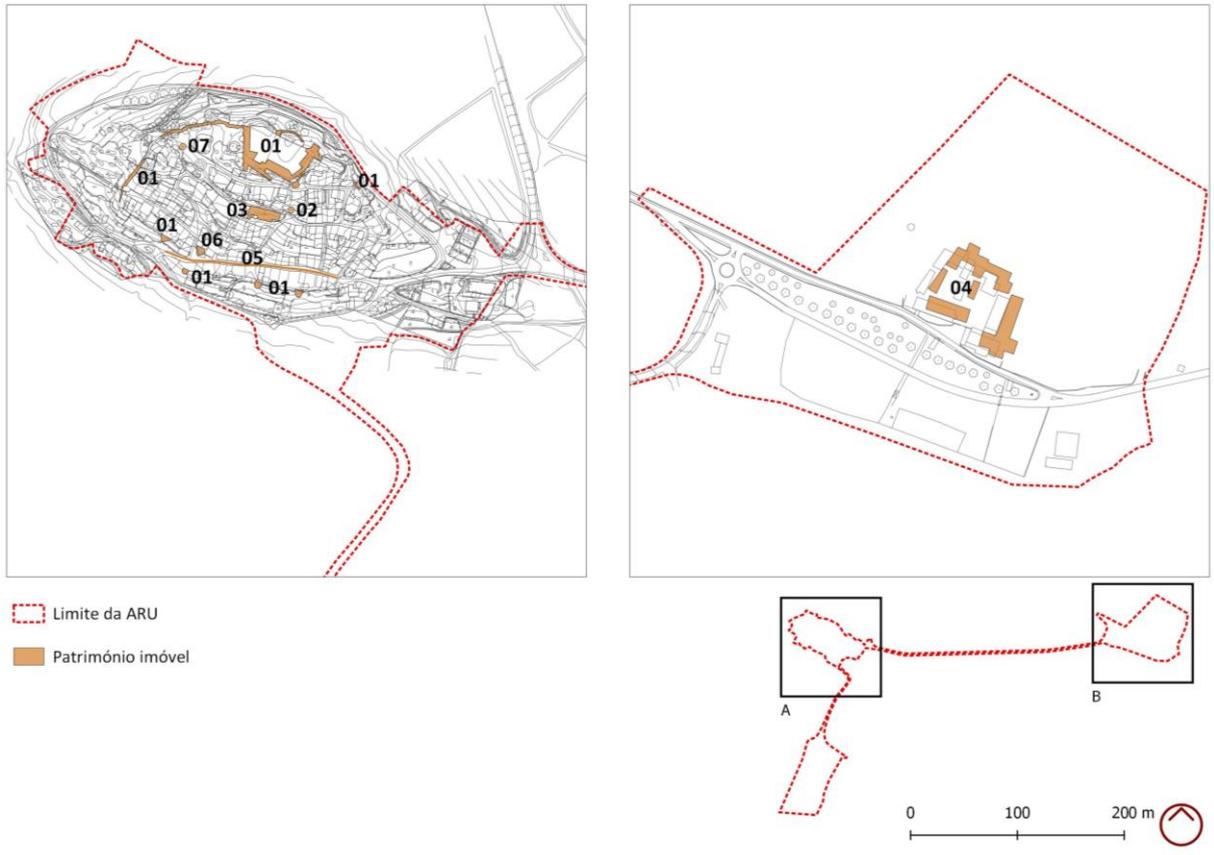


Figura 4 – Património Imóvel na Área de Reabilitação Urbana de Castelo Rodrigo.



Figura 5 – Limites administrativos do concelho de Figueira de Castelo Rodrigo (CAOP 2020).

5.3 DADOS ESTATÍSTICOS

São seguidamente apresentados alguns dados estatísticos considerados relevantes para a compreensão da ARU, nos setores demográfico e socioeconómico e do seu parque habitacional.

Foram sobretudo considerados os dados contabilizados nos Censos 2011 (XV Recenseamento Geral da População / V Recenseamento Geral da Habitação),

publicados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) e, sempre que disponíveis, a análise foi feita aos dados das subsecções identificadas na figura abaixo, procurando-se a maior aproximação possível à ARU.

Os indicadores analisados para as subsecções não apresentam, portanto, os valores efetivamente existentes (à data) no interior da Área de Reabilitação Urbana de Castelo Rodrigo, mas permitem uma análise mais aproximada. Algumas das subsecções consideradas extravasam a área da ARU, no entanto, dada a baixa densidade habitacional e populacional da envolvente de Castelo Rodrigo, tal não se reflete num desvio significativo dos indicadores apresentados.

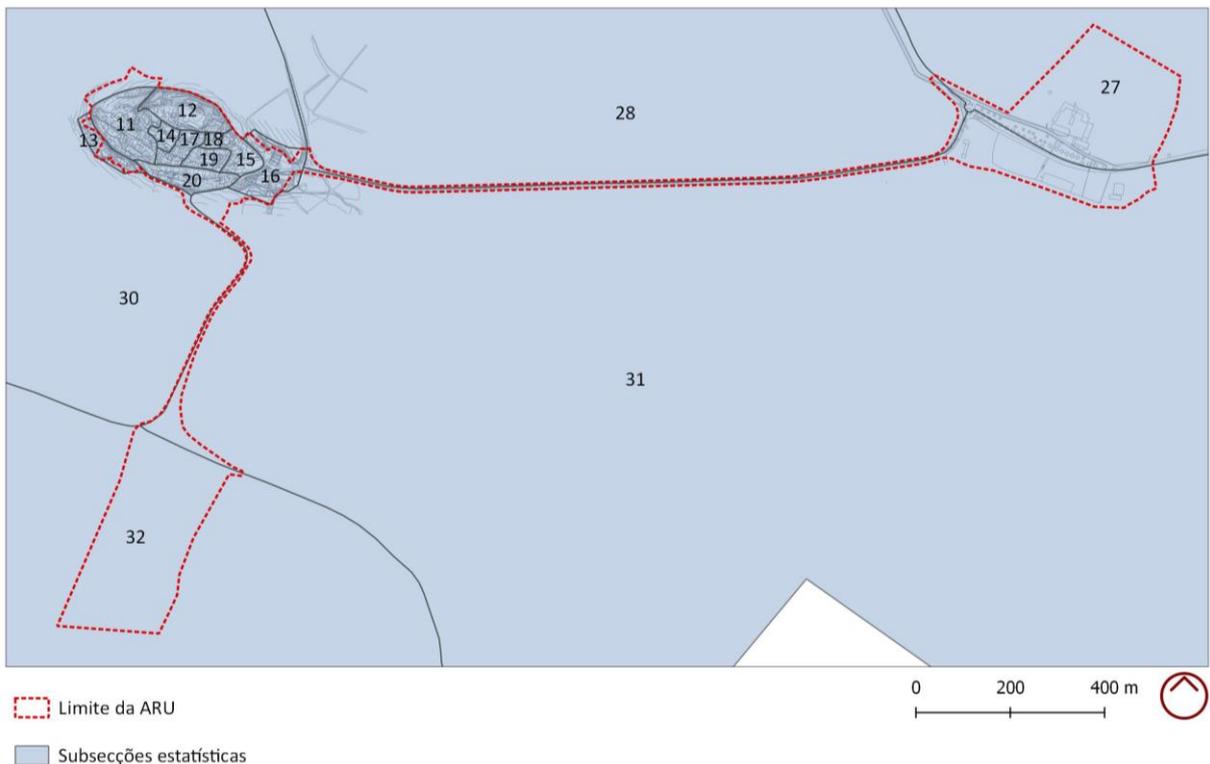


Figura 6 – Subsecções estatísticas consideradas no estudo (Censos 2011 – INE).

5.3.1 DEMOGRAFIA E SOCIOECONOMIA

A “evolução demográfica no Concelho de Figueira de Castelo Rodrigo tem apresentado desde 1960 um decréscimo da população acentuado, com taxas de crescimento negativas, ainda mais preocupantes que as também negativas, registadas na região Centro e na Sub-região, Beira Interior Norte, em que se insere. (...)”

Estudando a distribuição da população do concelho, destacam-se pela sua concentração populacional, freguesias centrais como Figueira de Castelo Rodrigo, Castelo Rodrigo e Escalhão, as quais registam maior população e também por isso tendem a aumentar o número de residentes, demonstrando que continuam a apresentar capacidade para atrair e fixar indivíduos.

Analisando a projeção de população residente por freguesia, verifica-se que, caso se mantenham os ritmos de decréscimo aferidos entre 2001 e 2011 e caso não sofram nenhuma intervenção, no período de 2015 a 2020, dever-se-á acentuar a regressão demográfica generalizada em todas as freguesias do concelho, à exceção da freguesia de Castelo Rodrigo, que tem contrariado o decréscimo populacional, sendo a única a apresentar variações populacionais positivas nos períodos analisados anteriormente.”²

Segundo dados apurados pelos Censos do INE, em 2011 o concelho de Figueira de Castelo Rodrigo contava com uma população residente de 6260 indivíduos, dos quais 517 na freguesia de Castelo Rodrigo (o que representava cerca de 8% do total da população residente no concelho).

Comparando esta informação com os dados apurados pelos Censos de 2001, constata-se que no período intercensitário houve lugar a uma reorganização da distribuição da população do território: se por um lado o concelho no seu todo sofreu uma ligeira diminuição populacional (de 7158 indivíduos em 2001 para 6260 indivíduos em 2011), a freguesia de Castelo Rodrigo observou um aumento da população na ordem dos 9% (de 469 indivíduos residentes em 2001 para 517 em 2011).

Já na última década, os resultados preliminares dos Censos 2021 (disponíveis à data de elaboração do presente relatório) apontam para a retoma da tendência de crescimento negativo ao nível da freguesia de Castelo Rodrigo (menos 50 residentes, o que representa uma variação de -9,7%) e um acentuar da mesma tendência negativa ao nível do concelho (menos 1110 residentes, o que significa uma variação de -17,7%).

A figura 7 apresenta a expressão física da distribuição populacional na área da ARU de Castelo Rodrigo em 2011, tendo em conta as subsecções estatísticas consideradas. Nota-se uma baixa densidade populacional na generalidade das

² In Revisão do PDM de Figueira de Castelo Rodrigo – Programa Base Preliminar, TArq.urb, novembro de 2015.

subsecções consideradas, chegando mesmo a ser nula em algumas delas (subsecções 12, 14 e 16, no interior da povoação, e 28, residual). As áreas mais densamente povoadas correspondiam às subsecções no limite poente da zona muralhada (subsecção 11) e na envolvente da Igreja de Nossa Senhora do Rocamador e da Rua da Cadeia (subsecções 17, 18, 19 e 20).

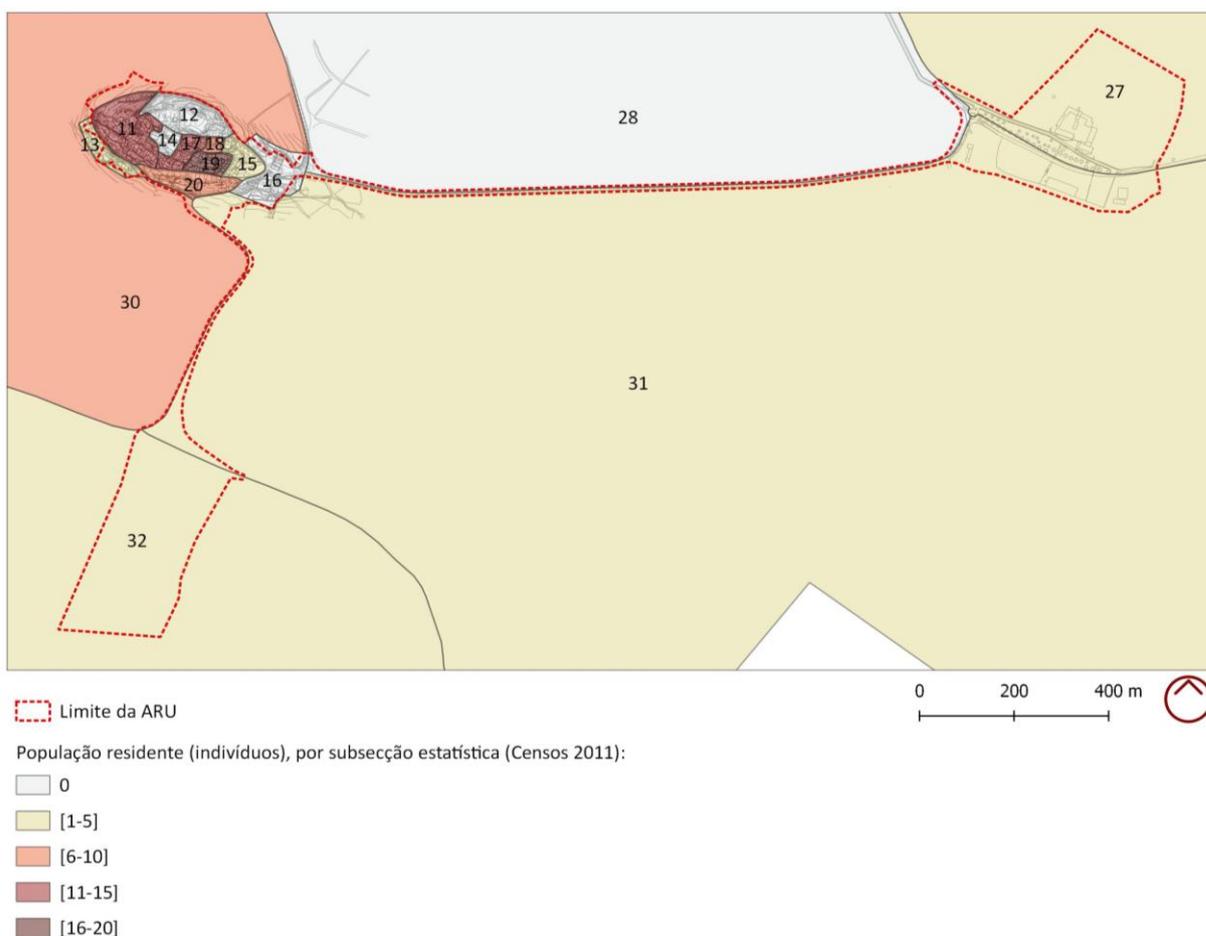


Figura 7 – População residente, por subsecções estatísticas (Censos 2011 – INE).

À data do inquérito residiam, no conjunto das subsecções estatísticas consideradas, 35 famílias clássicas e 85 indivíduos, dos quais 43 eram do sexo feminino, tal como indicado na tabela 2.

DEMOGRAFIA 2011				
		Nº	%	
FAMÍLIAS CLÁSSICAS		35	-	
INDIVÍDUOS RESIDENTES	Total	85	-	
	Homens	42	49,4	
	Mulheres	43	50,6	
	Faixa etária	0-4	5	5,9
		5-9	4	4,7
		10-13	2	2,4
		14-19	2	2,4
		20-24	4	4,7
		25-64	37	43,5
+65		31	36,5	

Tabela 2 – Famílias Clássicas e Indivíduos residentes nas subsecções da ARU-CR
(Censos 2011, INE).

A análise aos dados da tabela 2 permite concluir que a área em estudo se caracterizava essencialmente por albergar uma população adulta e madura, uma vez que cerca de 43,5% da população tinha entre 25 e 64 anos, e 36,5% da população tinha mais de 65 anos. Este envelhecimento da população em Castelo Rodrigo era sentido com particular destaque nas subsecções 13 e 20, que correspondem ao limite sul da ARU, e ainda na subsecção 32, tal como demonstra a tabela 3.

DEMOGRAFIA 2011 – Castelo Rodrigo				
		TOTAL	+65 ANOS	%
Subsecções da ARU	11	14	6	42,9
	12	0	0	0
	13	4	2	50,0
	14	0	0	0
	15	5	1	20,0
	16	0	0	0
	17	11	5	45,5
	18	10	0	0
	19	20	8	40,0
	20	6	4	66,7
	27	4	0	0
	28	0	0	0
	30	7	3	42,9
	31	2	0	0
32	2	2	100,0	
TOTAL		85	31	36,5

Tabela 3 – População residente com idades superiores a 65 anos na ARU-CR,
por subsecção estatística (Censos 2011, INE).

O facto de uma parte significativa da população ter idades acima dos 65 anos é recorrente em áreas urbanas de contextos similares, marcadas pelo ambiente rural e pela dispersão geográfica do edificado e onde os usos habitacionais e mistos se articulam com uma forte presença de atividades agrícolas.

De facto, o Índice de envelhecimento³ da população tem aumentado de forma generalizada por todo o país, sobretudo nos municípios do interior, quando comparados com os do litoral. O concelho de Figueira de Castelo Rodrigo apresenta um Índice de Envelhecimento (281 idosos por cada 100 jovens) acima da média da CIM Beiras e Serra da Estrela (247 idosos por cada 100 jovens) e bastante acima da média nacional: 138,6 idosos por cada 100 jovens (dados PORDATA 2014).

Para este fenómeno concorrem fatores endógenos e exógenos, os principais centrando-se na emigração da população em idade ativa, por via do abandono da agricultura e do êxodo rural, acentuados pelo contexto generalizado de crise económica de anos recentes.

Em termos de emprego, Castelo Rodrigo apresentava valores alinhados com a média da CIM Beiras e Serra da Estrela e de Portugal Continental, com maior expressão no desemprego feminino.

Relativamente ao tipo de ocupação da população residente empregada nas subsecções consideradas, a tabela 4 mostra que a maior parte dos residentes empregados se dedicava a trabalhos no setor terciário (cerca de 63% da população empregada, o que representava 22,4% da população residente total). Os setores primário e secundário tinham um peso similar entre si na dinâmica do emprego da ARU de Castelo Rodrigo, ocupando em conjunto 36,6% dos ativos empregados e cerca de 13,0% da população total.

Registe-se ainda uma grande percentagem de população reformada (cerca de 35,3% do total população residente), e de população sem atividade económica (perto de 46%).

Quanto à escolaridade dos indivíduos residentes em Castelo Rodrigo, contabilizaram-se, em 2011, 8 indivíduos analfabetos, valor que correspondia a

³ Relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas dos 0 aos 14 anos) (Censos 2011).

uma percentagem de cerca de 9,4% da população residente à data dos Censos. A taxa de analfabetismo da área em estudo estava em linha com o valor concelhio (que rondava os 8,5%), sendo que os valores dos níveis de ensino concluídos têm apresentado subidas recorrentes, ao nível do observado para a generalidade do concelho e do país.

ESCOLARIDADE E EMPREGO 2011				Nº	%	
ESCOLARIDADE	Indivíduos residentes	Total		85	-	
		Não sabe ler nem escrever		8	9,4	
		Ensino Completo	Ensino Básico	1º ciclo	31	36,5
				2º ciclo	11	12,9
				3º ciclo	8	9,4
			Ensino Secundário		10	11,8
			Ensino pós-Secundário		1	1,2
			Ensino Superior		5	5,9
		Frequência	Ensino Básico	1º ciclo	3	3,5
				2º ciclo	1	1,2
				3º ciclo	4	4,7
			Ensino Secundário		1	1,2
			Ensino pós-Secundário		0	0
			Ensino Superior		3	3,5
EMPREGO	Famílias Clássicas	Total		35	-	
		Sem desempregados		30	85,7	
		Com 1 desempregado		5	14,3	
		Com 2 ou mais desempregados		0	0	
	Indivíduos residentes	Total		85	-	
		Empregados	Total		30	35,3
			Setor primário		5	5,9
			Setor secundário		6	7,1
			Setor terciário		19	22,4
		Pensão / reforma		30	35,3	
		Sem atividade económica		39	45,9	

Tabela 4 – Nível de escolaridade e emprego nas subsecções da ARU-CR (Censos 2011, INE).

5.3.2 PARQUE HABITACIONAL

A tabela 5 apresenta os principais dados relativos ao parque habitacional, contabilizados pelos Censos 2011 nas subsecções anteriormente identificadas.

No ano de 2011 existiam, na área das subsecções consideradas, 73 edifícios clássicos, na sua grande maioria exclusivamente residenciais (95,9%) e de habitação unifamiliar - contabilizaram-se 74 alojamentos em 73 edifícios, ou seja, 1,01 alojamentos por edifício.

A morfologia destes edifícios era bastante diversificada, com uma ligeira preponderância para a construção em banda (38,0% do total), sendo dominantes os edifícios com 1 ou 2 pisos (86,3%) e de construção em paredes de alvenaria com placa (95,9%).

PARQUE HABITACIONAL 2011					
		Nº	%		
EDIFÍCIOS CLÁSSICOS	Total		73	-	
	Construídos para possuir 1 ou 2 alojamentos familiares		71	-	
	Morfologia ¹	Isolados	23	32,4	
		Geminados	21	29,6	
		Em banda	27	38,0	
	Uso	Exclusivamente residenciais	70	95,9	
		Principalmente residenciais	2	2,7	
		Não residenciais	1	1,4	
	Nº de pisos	1 ou 2	63	86,3	
		3 ou 4	10	13,7	
		5 ou mais	0	0	
	Época de construção	Antes de 1919	1	1,4	
		1919-1945	1	1,4	
		1946-1960	0	0	
		1961-1970	3	4,1	
		1971-1980	5	6,8	
		1981-1990	10	13,7	
		1991-2000	23	31,5	
		2001-2011	30	41,1	
	Estrutura	Estrutura de betão	0	0	
Com placa		70	95,9		
Sem placa		0	0		
Adobe e/ou pedra		3	4,1		
Outra		0	0		
Total		74	-		
ALOJAMENTOS	Famíliares clássicos		71	-	
	Famíliares	Ocupação	Ocupados como residência habitual	34	45,9
			Vagos	6	8,1
			Residência secundária	31	43,7
	Instalações ²	Com água	34	100,0	
		Com retrete	34	100,0	
		Com esgotos	34	100,0	
		Com banho	33	97,1	
ALOJAMENTOS/EDIFÍCIO			1,01		

¹ dos edifícios construídos para possuir 1 ou 2 alojamentos familiares

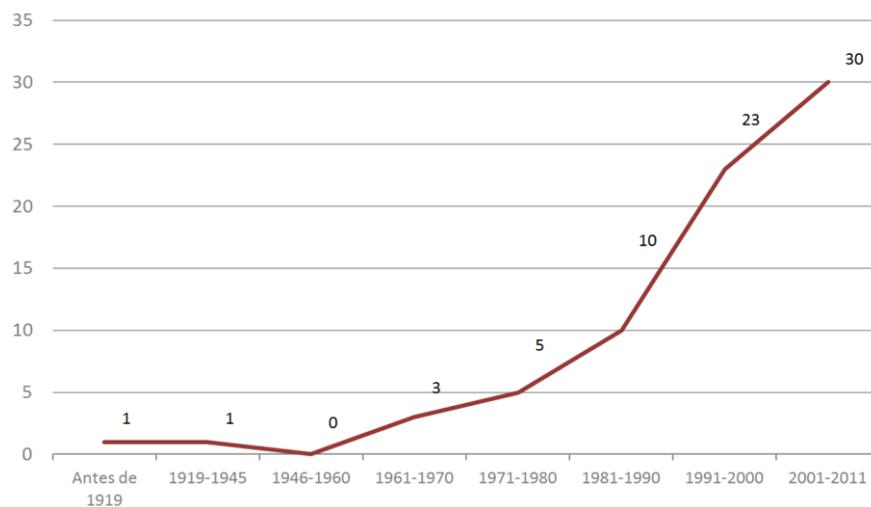
² nos alojamentos familiares ocupados como residência habitual

Tabela 5 – Parque Habitacional nas subsecções da ARU-CR (Censos 2011, INE).

Relativamente à época de construção, a Tabela 5, o Gráfico 1 e as Figuras 8 e 9 destacam maior atividade construtiva a partir dos anos 80 do século XX, e

particularmente ao longo dos 2 últimos períodos intercensitários (1991 a 2011). Tratando-se Castelo Rodrigo de uma aldeia histórica (cuja ocupação remonta à pré-história), os dados apresentados pelos Censos 2011 referem-se sobretudo à ação de reconstrução dos edifícios⁴, o que aconteceu sobretudo após a sua integração na rede das Aldeias Históricas de Portugal, em 1991. Este facto permitiu a Castelo Rodrigo beneficiar de um programa governamental vocacionado para a criação de uma estratégia de desenvolvimento e valorização destas aldeias históricas, centrada nos valores da história, cultura e património, e que incluiu não só a recuperação das edificações, a melhoria dos acessos e a beneficiação dos monumentos, mas também a revalorização das aldeias enquanto conjuntos simbólicos capazes de estimular socialmente a região⁵.

A dinâmica constritiva em Castelo Rodrigo entre 1991 e 2011 correspondeu a mais de 70% do total de construções / reconstruções / reabilitações desde a data em que o INE possui dados. Em linha com estes dados, os Censos de 2011 revelam também que 100% dos alojamentos ocupados como residência habitual à data do momento censitário possuíam abastecimento de água, retrete e esgoto e apenas 1 não possuía banho.



⁴ “Época de Construção” é o período que pode corresponder à construção do edifício propriamente dito, à construção da parte principal do edifício (quando diferentes partes de um edifício correspondem a épocas distintas) ou à reconstrução do edifício que sofreu transformação completa (Censos 2011).

⁵ Informação retirada do website <http://www.centerofportugal.com/pt/aldeias-historicas-de-portugal/> em Março de 2019.

Gráfico 1 – Evolução da construção de novos edifícios, por época de construção, nas subsecções da ARU-CR (Censos 2011, INE).

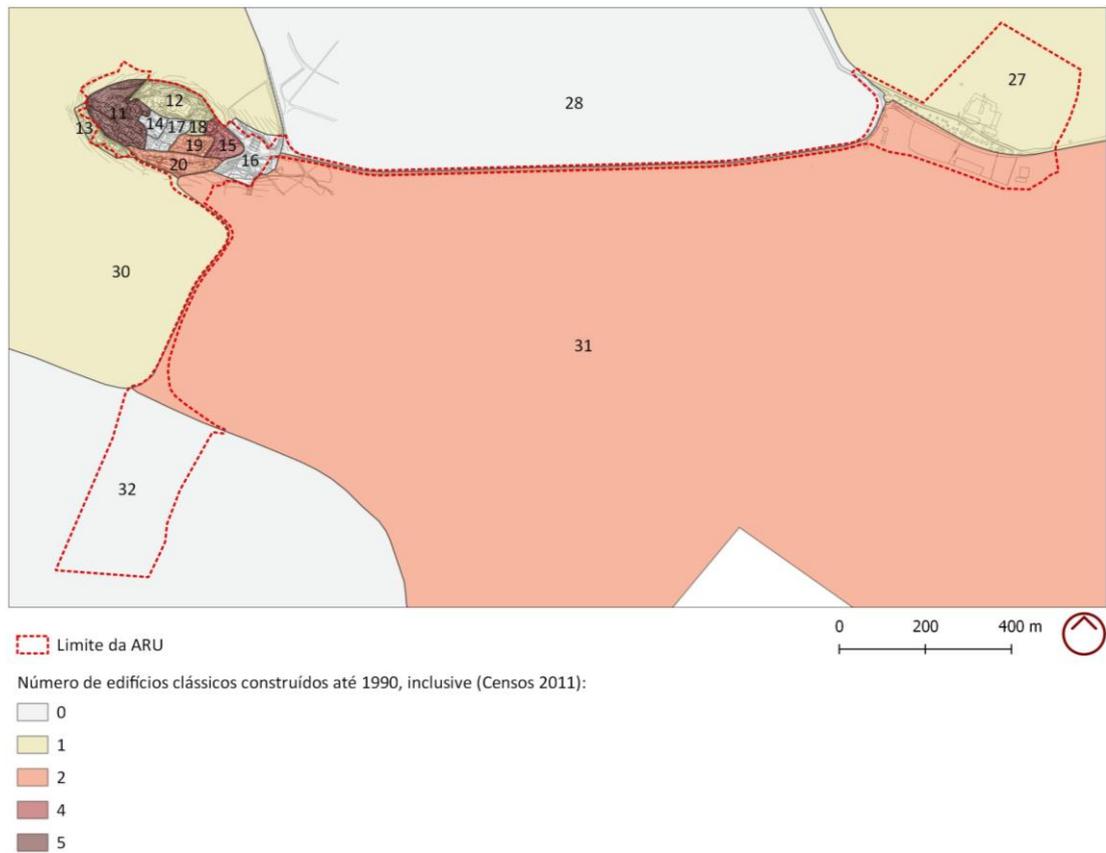


Figura 8 – Subsecções estatísticas com edifícios clássicos construídos até 1990, inclusive (Censos 2011 – INE).



Figura 9 – Subsecções estatísticas com edifícios clássicos construídos após 1990 (Censos 2011 – INE).

Ainda observando a tabela 5, verifica-se que nos últimos Censos foram contabilizados 71 alojamentos familiares⁶, na sua maioria ocupados como residência habitual (45,9%). A segunda maior categoria de ocupação era a da residência secundária⁷ (43,7%), o que leva a inferir que a população terá vindo a diminuir sobretudo devido ao fenómeno transversal do abandono do interior, tendo esta população migrante optado por conservar as habitações de família e continuando a regressar periodicamente ao local.

A percentagem de alojamentos familiares que se encontravam vagos⁸ no momento do inquérito de 2011 era relativamente baixa (cerca de 8,1%, ou seja 6 alojamentos), sobretudo quando comparada com a percentagem de alojamentos vagos em todo o concelho de Figueira de Castelo Rodrigo, a qual ronda os 16,9% e em outras ARU do mesmo concelho (21,9% na ARU de Barca d’Alva e 21,8% na ARU de Figueira de Castelo Rodrigo).

⁶ “Alojamento familiar” é o alojamento que, normalmente, se destina a alojar apenas uma família e não é totalmente utilizado para outros fins no momento de referência (Censos 2011).

⁷ “Residência secundária” é o alojamento familiar ocupado que é apenas utilizado periodicamente e no qual ninguém tem residência habitual (Censos 2011).

⁸ Alojamento familiar desocupado e que está disponível para venda, arrendamento, demolição ou outra situação no momento de referência. (Censos 2011)

Este dado reflete alguma dinâmica imobiliária de Castelo Rodrigo, consequência do seu cariz histórico, de pendor marcadamente turístico. De resto, ao integrar a rede de Aldeias Históricas de Portugal, Castelo Rodrigo beneficia desse estatuto e da promoção integrada por parte da associação que a dinamiza.

Por este motivo, e tal como referido anteriormente, o espaço público da área delimitada como Área de Reabilitação Urbana apresenta boas condições de conservação, quer ao nível da infraestruturação, quer ao nível da pavimentação.

Relativamente ao edificado, quando analisados os dados recolhidos pelos Censos 2011, ao nível da freguesia de Castelo Rodrigo (onde a respetiva ARU se localiza) quanto às necessidades de reparação reportadas nos edifícios (em termos de cobertura, estrutura, paredes e caixilharias exteriores), verifica-se que o estado de conservação do edificado era, regra geral, bom.

A maior parte dos edifícios não apresentava qualquer necessidade de reparação (uma percentagem acima de 80% do total do parque edificado em todas as categorias em análise). Alguns edifícios apresentavam necessidades de pequenas reparações, particularmente aqueles construídos/remodelados nas décadas de 1970 e 1980 e apenas 6 dos 249 edifícios da freguesia (cerca de 2,4%) apresentavam necessidades de reparação grandes ou muito grandes.

Em todo o caso, os dados deixam antever maiores necessidades de reparação nas paredes e caixilharias exteriores dos edifícios, uma vez que 19,7% destes necessitavam de algum tipo de intervenção, de qualquer grau. Cerca de 18% necessitavam de algum tipo de intervenção na cobertura e perto de 14% dos edifícios necessitavam de algum tipo de intervenção na sua estrutura.

Os gráficos 2, 3 e 4 e a tabela 6 apresentam o número de edifícios do parque habitacional da freguesia de Castelo Rodrigo no ano de 2011 desagregado por época de construção e por tipo de necessidade de reparação. No subcapítulo 5.4 deste Relatório (Análise da Estrutura Urbana), é apresentado o estado de conservação dos edifícios na Área de Reabilitação Urbana de Castelo Rodrigo na atualidade, resultado do levantamento em campo efetuado. Os dados recolhidos por este levantamento permitem uma leitura territorialmente mais aproximada, e mais atual, das características do seu parque habitacional e das necessidades de intervenção.

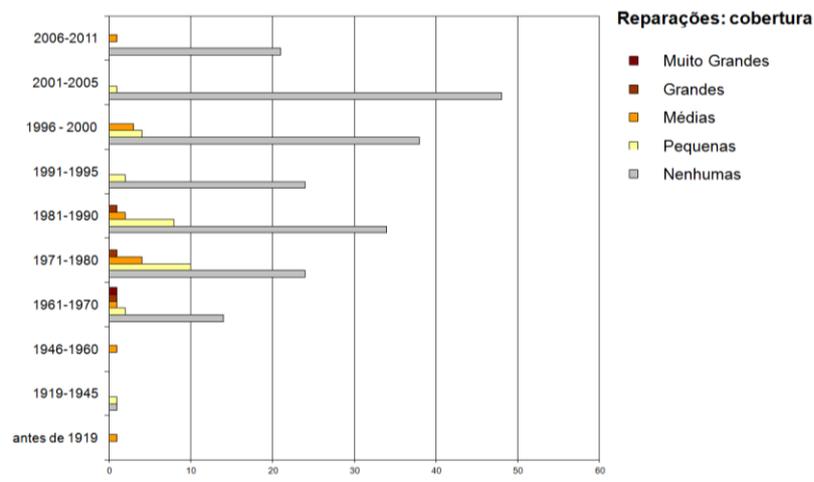


Gráfico 2 – Edifícios com necessidades de reparação em coberturas, na freguesia de Castelo Rodrigo, segundo a época de construção. (Censos 2011, INE).

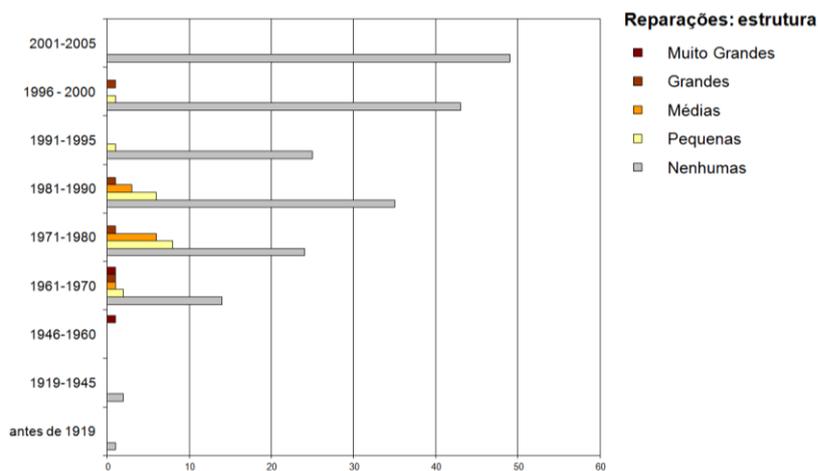


Gráfico 3 – Edifícios com necessidades de reparação em estruturas, na freguesia de Castelo Rodrigo, segundo a época de construção. (Censos 2011, INE).

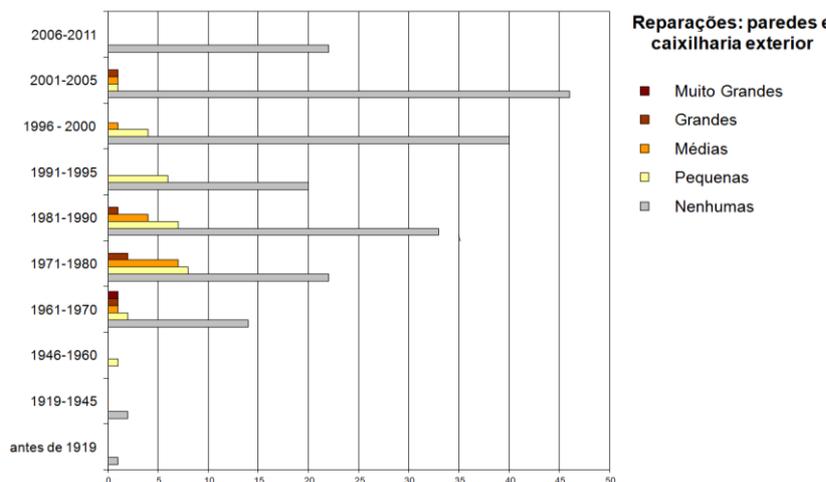


Gráfico 4 – Edifícios com necessidades de reparação em paredes e caixilharias exteriores, na freguesia de Castelo Rodrigo, segundo a época de construção. (Censos 2011, INE).

EDIFÍCIOS, SEGUNDO A ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO, POR NECESSIDADES DE REPARAÇÃO											
Necessidade de Reparação	Época de construção										
	Total	antes de 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996 - 2000	2001-2005	2006-2011
Castelo Rodrigo (F)	249	1	2	1	19	39	45	26	45	49	22
Na cobertura											
Nenhumas	204	0	1	0	14	24	34	24	38	48	21
Pequenas	28	0	1	0	2	10	8	2	4	1	0
Médias	13	1	0	1	1	4	2	0	3	0	1
Grandes	3	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0
Muito grandes	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Na estrutura											
Nenhumas	215	1	2	0	14	24	35	25	43	49	22
Pequenas	18	0	0	0	2	8	6	1	1	0	0
Médias	10	0	0	0	1	6	3	0	0	0	0
Grandes	4	0	0	0	1	1	1	0	1	0	0
Muito grandes	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Nas paredes e caixilharia exteriores											
Nenhumas	200	1	2	0	14	22	33	20	40	46	22
Pequenas	29	0	0	1	2	8	7	6	4	1	0
Médias	14	0	0	0	1	7	4	0	1	1	0
Grandes	5	0	0	0	1	2	1	0	0	1	0
Muito grandes	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0

Tabela 6 – Edifícios, segundo a época de construção, por necessidade de reparação, na freguesia de Castelo Rodrigo (Censos 2011, INE).

5.4 ANÁLISE DA ESTRUTURA URBANA

Partindo da análise aos dados estatísticos, foi feito, como já referido, um levantamento de campo e uma análise à estrutura urbana, na sua componente física, mas que naturalmente não se dissocia da sua génese cultural e das suas dinâmicas funcionais.

Analisaram-se, assim:

- As infraestruturas urbanas: as vias rodoviárias, a hierarquia da rede, a composição das ruas, em perfil transversal, e suas relações com a malha edificada;
- Os espaços públicos: praças e zonas verdes, lugares de estar, de lazer e de encontro, e as suas relações com as ruas e com o edificado, nomeadamente com os equipamentos;
- O edificado: aquele que podemos designar de “edificado geral” e que constitui os edifícios, mais ou menos anónimos, que formam a malha urbana;
- Os equipamentos: edifícios de exceção, que servem a população nas mais variadas áreas e aos quais aflui maior número de pessoas, gerando em seu torno uma maior dinâmica.

Nos subcapítulos seguintes é feita a análise a cada um dos componentes acima referidos - infraestruturas urbanas, espaços públicos, edificado e equipamentos – agrupados por zona e por quarteirão, sempre que se considere oportuno.

No Anexo I deste PERU, é apresentada uma planta com a identificação de todos os edifícios e equipamentos da Área de Reabilitação Urbana, cuja informação associada é a constante dos quadros do Anexo II.



Figura 10 – Divisão da ARU-CR em áreas de estudo.

5.4.1 INFRAESTRUTURAS URBANAS

De acordo com o definido na alínea d) no número 2 do artigo 33º do RJRU, deve o PERU apresentar as ações de reabilitação urbana que têm por objeto, entre outras, as infraestruturas urbanas.

Pelo disposto no Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio, “as infraestruturas urbanas são os sistemas técnicos de suporte direto ao funcionamento dos aglomerados urbanos ou da edificação de conjunto” e compreendem os sistemas de circulação (dos diferentes modos de transporte), assim como os sistemas de abastecimento de água, eletricidade e gás, e os sistemas de drenagem de águas residuais e pluviais e de recolha de resíduos sólidos urbanos.

De acordo com o definido, e considerando o levantamento de campo e os dados disponibilizados até à data, são seguidamente apresentadas as principais vias da Área de Reabilitação Urbana e suas características.



Figura 11 – Infraestruturas urbanas (ruas, avenidas e espaços adjacentes), na ARU-CR.

INFRAESTRUTURAS URBANAS

I01 – EM 607



- Troço da Estrada Municipal n.º 607 que atravessa a ARU junto ao Mosteiro e Igreja de Santa Maria de Aguiar.
- Faixas de rodagem rodoviária:
 - dois sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido,
 - sinalização vertical e horizontal,
 - pavimento em betuminoso, em bom estado de conservação,
- Estacionamento:
 - inexistência de estacionamento ao longo da via,
- Passeios:
 - passeios inexistentes,
 - passadeiras inexistentes,
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas,
 - inexistência de ecopontos para a recolha seletiva de lixo ou de pontos de recolha de lixo indiferenciado,
- Edifícios:
 - não existem edifícios neste troço da EM 607.

I02 – via junto ao Mosteiro e Igreja de Santa Maria de Aguiar



- Rodovia pela qual se acede ao Mosteiro e Igreja de Santa Maria de Aguiar / Hospedaria do Convento.
- Faixas de rodagem rodoviária:
 - dois sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido,
 - sinalização vertical e horizontal,
 - pavimento em betuminoso, em razoável estado de conservação,
- Estacionamento:
 - bolsa de estacionamento junto ao Mosteiro,
- Passeios:
 - passeio do lado norte da via,
 - passadeiras inexistentes,
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas,
 - rede elétrica subterrânea,
 - ecopontos para a recolha seletiva de lixo e ponto de recolha de lixo indiferenciado,
- Edifícios:
 - complexo histórico de Santa Maria de Aguiar, no qual se incluem a Igreja e o Mosteiro de Santa Maria de Aguiar e ainda a hospedaria (onde pernoitavam os peregrinos de Santiago de Compostela), hoje convertida em unidade de Turismo de Habitação.

I03 – EM 605



- Estrada Municipal n.º 605 que liga a Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo ao lugar de Santa Maria de Aguiar e EM 607 (ligação a Figueira de Castelo Rodrigo, sede do concelho), e à zona do Parque Desportivo e de Lazer de Castelo Rodrigo e às vias EN 221 e EN 332.

- Faixas de rodagem rodoviária:

- dois sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido,
- sinalização vertical e horizontal,
- pavimento em betuminoso, em razoável estado de conservação,

- Estacionamento:

- bolsa de estacionamento junto ao cemitério,

- Passeios:

- passeios inexistentes,
- passadeiras inexistentes,

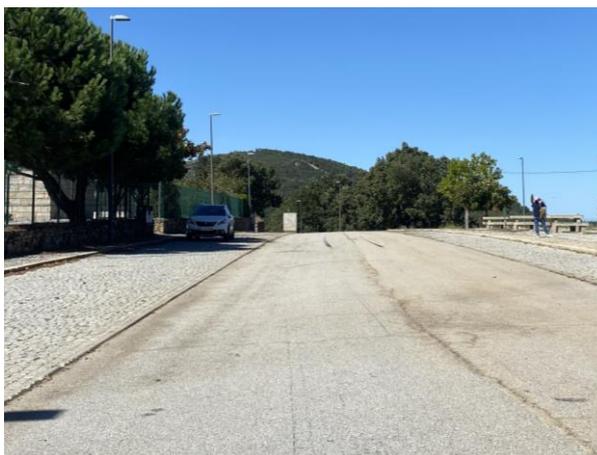
- Infraestruturas:

- todas as infraestruturas básicas,
- rede elétrica subterrânea,
- ponto de recolha seletiva de lixo junto ao cemitério,

- Edifícios:

- cemitério e escola, construídos com afastamento à via.

I04 – Via municipal de ligação à EN 221 e EN 332



- Rodovia que permite a ligação da povoação de Castelo Rodrigo às vias EN 221 e EN 332.
- Faixas de rodagem rodoviária:
 - dois sentidos de trânsito,
 - sinalização vertical,
 - pavimento em betuminoso, em bom estado de conservação,
- Estacionamento:
 - estacionamento linear junto ao Parque Desportivo e de Lazer de Castelo Rodrigo,
- Passeios:
 - passeios em microcubo de granito, em bom estado de conservação,
 - passadeiras inexistentes,
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas,
 - rede elétrica subterrânea,
 - ponto de recolha seletiva e indiferenciada de lixo junto ao cemitério,
- Edifícios:
 - Parque Desportivo e de Lazer de Castelo Rodrigo, construído com afastamento à via.

I05 – EM 605 / via circular exterior ao recinto muralhado



-
- Rodovia que contorna a Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo pelo exterior do seu perímetro muralhado.
 - Faixas de rodagem rodoviária:
 - dois sentidos de trânsito,
 - sinalização vertical e horizontal (pela diferenciação de pavimentos),
 - pavimento em cubo de granito, em bom estado de conservação,
 - Estacionamento:
 - inexistência de estacionamento ao longo da via,
 - Passeios:
 - passeios em microcubo de granito, em bom estado de conservação,
 - passadeiras inexistentes,
 - Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas,
 - rede elétrica subterrânea,
 - ponto de recolha de lixo indiferenciado junto ao Espaço Verde de Utilização Coletiva 02,
 - Edifícios:
 - alguns edifícios, construídos com afastamento à via.
-

I06 – Rua do Relógio



- Rodovia e via pedonal que recebe o nome da torre sineira da muralha de Barbacã, a qual originalmente tinha um relógio de martelo com pesos de granito. É por esta via que se acede, a partir da Porta do Sol, ao interior muralhado da Aldeia Histórica.

- Faixas de rodagem rodoviária:

- dois sentidos de trânsito, em via partilhada,
- sem sinalização horizontal ou vertical,
- pavimento em calçada antiga portuguesa em granito e xisto, com faixa central de granito, em bom estado de conservação,

- Estacionamento:

- estacionamento informal junto à torre sineira,

- Passeios:

- inexistência de passeios ou passadeiras,

- Infraestruturas:

- todas as infraestruturas básicas,
- rede elétrica subterrânea,
- inexistência de ecopontos para a recolha seletiva de lixo ou de pontos de recolha de lixo indiferenciado,

- Edifícios:

- edifícios que formatam a via.

I07 – Rua da Cadeia



- Rodovia localizada na parte sul da zona intramuros da Aldeia Histórica, onde se localiza a cisterna medieval e um conjunto de casas quinhentistas.

- Faixas de rodagem rodoviária:

- dois sentidos de trânsito, em via partilhada,
- sem sinalização horizontal ou vertical,
- pavimento em calçada antiga portuguesa em granito e xisto, com faixa central de granito, em bom estado de conservação,

- Estacionamento:

- inexistência de estacionamento ao longo da via,

- Passeios:

- inexistência de passeios ou passadeiras,

- Infraestruturas:

- todas as infraestruturas básicas,
- rede elétrica subterrânea,
- inexistência de ecopontos para a recolha seletiva de lixo ou de pontos de recolha de lixo indiferenciado,

- Edifícios:

- edifícios que formatam a via.

I08 – Rua da Sinagoga



-
- Rodovia localizada na parte oeste da zona intra-muros, pertencendo ao núcleo da antiga Judiaria.
 - Faixas de rodagem rodoviária:
 - dois sentidos de trânsito, em via partilhada,
 - sem sinalização horizontal ou vertical,
 - pavimento em calçada antiga portuguesa em granito e xisto, com faixa central de granito, em razoável estado de conservação,
 - Estacionamento:
 - inexistência de estacionamento ao longo da via,
 - Passeios:
 - inexistência de passeios ou passadeiras,
 - Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas,
 - rede elétrica subterrânea,
 - ponto de recolha de lixo indiferenciado,
 - Edifícios:
 - edifícios que formatam a via.

I09 – Pátio do Castelo



-
- Rodovia localizada na parte oeste da zona intra-muros de Castelo Rodrigo.
 - Faixas de rodagem rodoviária:
 - dois sentidos de trânsito, em via partilhada,
 - sem sinalização horizontal ou vertical,
 - pavimento em calçada antiga portuguesa em granito e xisto, com faixa central de granito, em razoável estado de conservação,
 - Estacionamento:
 - inexistência de estacionamento ao longo da via,
 - Passeios:
 - inexistência de passeios ou passadeiras,
 - Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas,
 - rede elétrica subterrânea,
 - inexistência de ecopontos para a recolha seletiva de lixo ou de pontos de recolha de lixo indiferenciado,
 - Edifícios:
 - edifícios que formatam a via.

I10 – Rua da Misericórdia



- Rodovia que liga a Rua do Relógio à Rua da Cadeia, atravessando o Largo do Pelourinho. Deve o seu nome ao facto de ser num dos seus edifícios que se situavam os serviços da Misericórdia.

- Faixas de rodagem rodoviária:

- dois sentidos de trânsito, em via partilhada,
- sem sinalização horizontal ou vertical,
- pavimento em calçada antiga portuguesa em granito e xisto, com faixa central de granito, em bom estado de conservação,

- Estacionamento:

- inexistência de estacionamento ao longo da via,

- Passeios:

- inexistência de passeios ou passadeiras,

- Infraestruturas:

- todas as infraestruturas básicas,
- rede elétrica subterrânea,
- inexistência de ecopontos para a recolha seletiva de lixo ou de pontos de recolha de lixo indiferenciado,

- Edifícios:

- edifícios que formatam a via.

I11 – Rua da Praça



-
- Rodovia que liga a Rua do Relógio, na zona da Porta do Sol, ao Largo do Pelourinho.
 - Faixas de rodagem rodoviária:
 - dois sentidos de trânsito, em via partilhada,
 - sem sinalização horizontal ou vertical,
 - pavimento em calçada antiga portuguesa em granito e xisto, com faixa central de granito, em razoável estado de conservação,
 - Estacionamento:
 - inexistência de estacionamento ao longo da via,
 - Passeios:
 - inexistência de passeios ou passadeiras,
 - Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas,
 - rede elétrica subterrânea,
 - inexistência de ecopontos para a recolha seletiva de lixo ou de pontos de recolha de lixo indiferenciado,
 - Edifícios:
 - edifícios que formatam a via.

I12 – Rua da Tapada



- Rodovia situada na parte nascente da Aldeia Histórica, ligando o Largo Sanches Coelho à Rua da Praça.
- Faixas de rodagem rodoviária:
 - dois sentidos de trânsito, em via partilhada,
 - sem sinalização horizontal ou vertical,
 - pavimento em calçada antiga portuguesa em granito e xisto, com faixa central de granito, em bom estado de conservação,
- Estacionamento:
 - inexistência de estacionamento ao longo da via,
- Passeios:
 - inexistência de passeios ou passadeiras,
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas,
 - rede elétrica subterrânea,
 - inexistência de ecopontos para a recolha seletiva de lixo ou de pontos de recolha de lixo indiferenciado,
- Edifícios:
 - edifícios que formatam a via.

I13 – Rua da Calçada



- Via pedonal situada na parte nascente da Aldeia Histórica, ligando a Rua da Cadeia e a Rua da Praça através de escadaria.
- Faixas de rodagem rodoviária:
 - via pedonal,
 - pavimento em calçada antiga portuguesa em granito em razoável estado de conservação,
- Estacionamento:
 - inexistência de estacionamento,
 - Passeios:
 - inexistência de passeios ou passadeiras,
 - escadaria para articulação de cotas,
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas,
 - rede elétrica subterrânea,
 - inexistência de ecopontos para a recolha seletiva de lixo ou de pontos de recolha de lixo indiferenciado,
- Edifícios:
 - edifícios formatando a via.

I14 – via de ligação entre a Rua do Relógio e a Rua da Sinagoga



- Via pedonal que liga a Rua do Relógio à Rua da Sinagoga, passando pelo Largo da Igreja.
- Faixas de rodagem rodoviária:
 - via pedonal,
 - pavimento em calçada antiga portuguesa em granito e xisto (abaixo do Largo da Igreja) e cubo de granito (acima do Largo da Igreja) em bom estado de conservação,
- Estacionamento:
 - inexistência de estacionamento,
- Passeios:
 - inexistência de passeios ou passadeiras,
 - escadaria para articulação de cotas,
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas,
 - rede elétrica subterrânea,
 - inexistência de ecopontos para a recolha seletiva de lixo ou de pontos de recolha de lixo indiferenciado,
- Edifícios:
 - edifícios que formatam a via.

I15 – via entre a Rua da Sinagoga e a Rua da Misericórdia



-
- Via pedonal paralela à Rua da Cadeia e que liga a Rua da Sinagoga à Rua da Misericórdia.
 - Faixas de rodagem rodoviária:
 - via pedonal,
 - pavimento em calçada antiga portuguesa em granito e xisto, em razoável estado de conservação,
 - Estacionamento:
 - inexistência de estacionamento ao longo da via,
 - Passeios:
 - inexistência de passeios ou passadeiras,
 - Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas,
 - rede elétrica subterrânea,
 - inexistência de ecopontos para a recolha seletiva de lixo ou de pontos de recolha de lixo indiferenciado,
 - Edifícios:
 - edifícios que conformam a via.

I16 – via sem nome atrás da escola



- Rodovia situada fora dos muros da Aldeia Histórica, no limite sul da ARU, junto à paragem de autocarro e do espaço verde de convívio.

- Faixas de rodagem rodoviária:

- dois sentidos de trânsito, em via partilhada,
- sinalização vertical,
- pavimento em calçada antiga portuguesa em granito e xisto, em mau estado de conservação,

- Estacionamento:

- inexistência de estacionamento ao longo da via,

- Passeios:

- inexistência de passeios ou passadeiras,

- Infraestruturas:

- todas as infraestruturas básicas,
- rede elétrica subterrânea,
- inexistência de ecopontos para a recolha seletiva de lixo ou de pontos de recolha de lixo indiferenciado,

- Edifícios:

- edifícios afastados da via.

I17 – via sem nome



-
- Rodovia situada fora dos muros da Aldeia Histórica, no limite sul da ARU.
 - Faixas de rodagem rodoviária:
 - dois sentidos de trânsito, em via partilhada,
 - sem sinalização,
 - pavimento em calçada antiga portuguesa em granito e xisto, em razoável estado de conservação,
 - Estacionamento:
 - inexistência de estacionamento ao longo da via,
 - Passeios:
 - inexistência de passeios ou passeadeiras,
 - Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas,
 - rede elétrica subterrânea,
 - inexistência de ecopontos para a recolha seletiva de lixo ou de pontos de recolha de lixo indiferenciado,
 - Edifícios:
 - edifícios afastados da via.
-

Tabela 7 – Infraestruturas urbanas na ARU-CR.

5.4.2 ESPAÇOS PÚBLICOS: ESPAÇOS URBANOS E ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Neste capítulo são identificados os principais espaços públicos da Área de Reabilitação Urbana de Castelo Rodrigo (à exceção das vias, já analisadas), nomeadamente, e de acordo com as definições do Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio:

- Espaços Urbanos de Utilização Coletiva (UC): áreas de solo urbano, distintas dos espaços verdes de utilização coletiva, que se destinam a prover necessidades coletivas de estadia, recreio e lazer ao ar livre; incluem as praças, largos e terreiros públicos;
- Espaços Verdes de Utilização Coletiva (VC): áreas de solo enquadradas na estrutura ecológica municipal ou urbana que, além das funções de proteção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

Refira-se ainda que, além dos espaços urbanos e dos espaços verdes de utilização coletiva seguidamente apresentados, identificam-se ainda na ARU 1 paragem de autocarro (localizada junto ao UV01), 1 banco público, uns lavadouros públicos e 4 fontanários públicos. O banco público situa-se na Rua da Sinagoga, os lavadouros e um dos fontanários localizam-se a sul do perímetro muralhado de Castelo Rodrigo, no percurso circular exterior; o segundo fontanário localiza-se no Largo de S. João (UC03); o terceiro fica junto ao complexo de Santa Maria de Aguiar; e o último localiza-se junto ao Parque Desportivo e de Lazer de Castelo Rodrigo e ao parque de merendas UV03. Todos estes elementos podem, devido à sua função manifestamente aglutinadora de população à escala do local, ser também incluídos neste capítulo sobre espaços públicos.

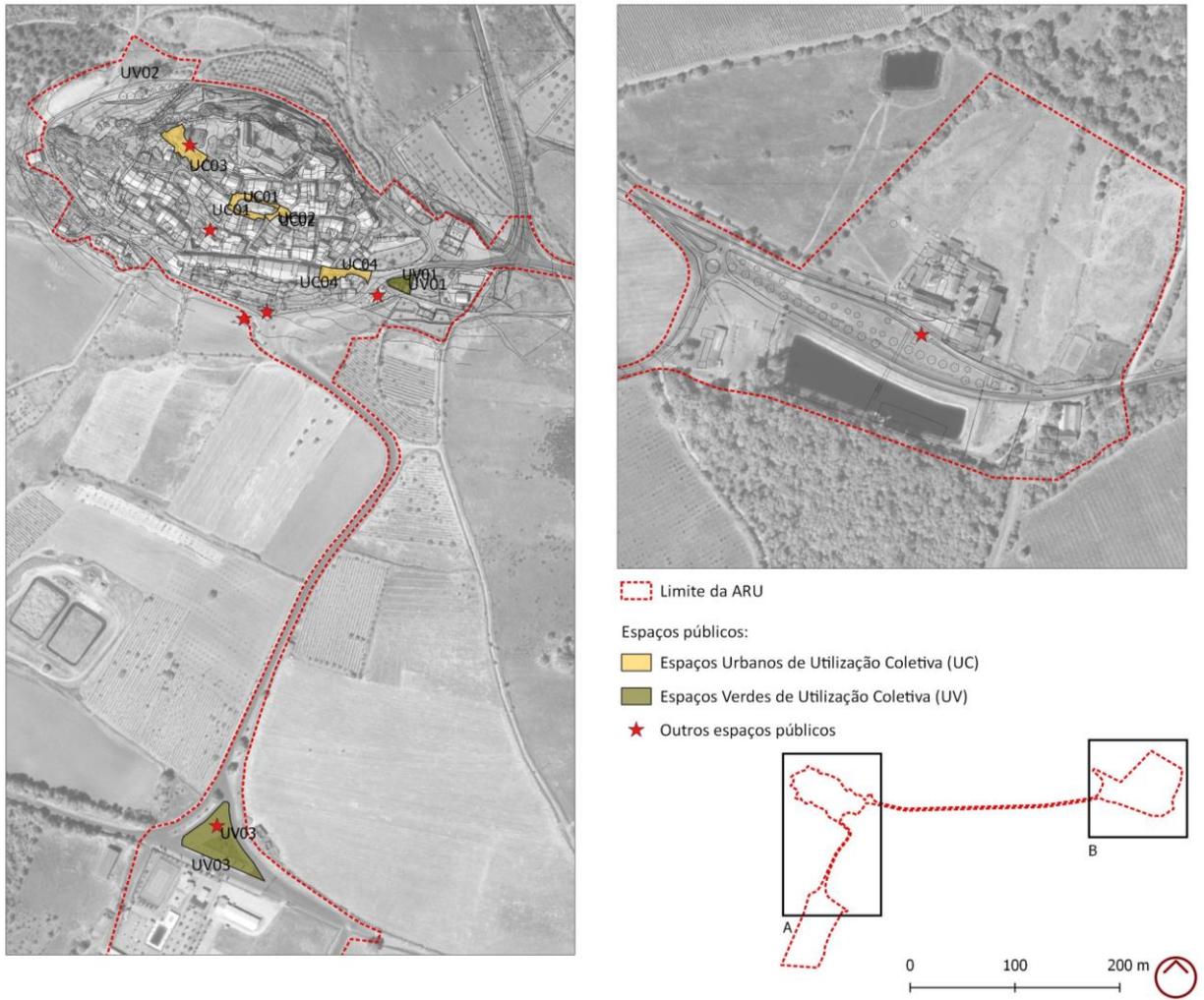


Figura 12 – Espaços Urbanos e Espaços Verdes de Utilização Coletiva na ARU-CR.

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

UC01 - Largo da Igreja



O Largo da Igreja localiza-se no centro da Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo, junto à Igreja de Nossa Senhora do Rocamador / Igreja Paroquial de Castelo Rodrigo. É um espaço situado a meia encosta, caracterizado pelo adro da igreja e pela escadaria de ligação à Rua do Relógio.

É um espaço central na Aldeia Histórica, recebendo e potenciando diferentes usos e funções capazes de criar movimentos dinamizadores da vida de Castelo Rodrigo. Liga-se fisicamente ao UC02 – Largo do Pelourinho, estabelecendo com ele relações funcionais.

Apesar das mais recentes intervenções em Castelo Rodrigo, esta zona carece ainda de uma coerência no tratamento do espaço público, tornando-o mais confortável, apelativo e seguro, assim como revelador da identidade e história do lugar. Paralelamente, o edificado necessita de intervenções que não só dignifiquem o habitar e funções complementares, como reforcem essa coerência e identidade.

UC02 – Largo do Pelourinho



O Largo do Pelourinho localiza-se no centro da Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo, junto à capela-mor da Igreja de Nossa Senhora do Rocamador / Igreja Paroquial de Castelo Rodrigo. É um espaço caracterizado essencialmente pela presença do Pelourinho de Castelo Rodrigo, classificado como Monumento Nacional.

Liga-se fisicamente ao UC01 – Largo da Igreja, estabelecendo com este relações funcionais.

Tal como no caso anterior, e apesar das mais recentes intervenções em Castelo Rodrigo, este largo carece ainda de uma coerência no tratamento do espaço público, tornando-o mais confortável, apelativo e seguro, assim como revelador da identidade e história do lugar. O edificado necessita também ele de intervenções que não só dignifiquem o habitar e potenciem funções complementares, como reforcem essa coerência e identidade.

UC03 – Largo de São João



O Largo de São João localiza-se na parte noroeste da zona muralhada, fazendo parte da área onde se terá situado a judiaria de Castelo Rodrigo.

Hoje em dia é marcado pelo Cruzeiro dos Centenários / Padrão da Restauração, um monumento comemorativo dos Centenários da Fundação de Portugal e da Restauração da Independência Nacional, erigido em 1940. Possui também um fontanário e uma bolsa de estacionamento automóvel.

O estado geral do Largo de São João é razoável, pese embora a carência no tratamento do espaço público, tornando-o mais confortável, apelativo e seguro, assim como revelador da identidade e história do lugar. De igual forma, o edificado necessita de intervenções que não só dignifiquem o habitar e potenciem funções complementares, como reforcem essa coerência e identidade.

UC04 – Largo Sanches Coelho



O Largo Sanches Coelho situa-se na parte sul da ARU, sendo um dos pontos que permite o acesso ao interior da Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo. Possui uma zona de estacionamento para habitantes e visitantes.

Tal como os restantes espaços públicos de Castelo Rodrigo, e apesar de se encontrar num bom estado de conservação global, este largo carece de uma coerência no tratamento do espaço público, tornando-o mais confortável, apelativo e seguro, assim como revelador da identidade e história do lugar.

Tal como nos restantes casos, também o edificado necessita de intervenções que não só dignifiquem o habitar e funções complementares, como reforcem essa coerência e identidade.

Tabela 8 – Espaços Urbanos de Utilização Coletiva na ARU-CR.

ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

UV01



Espaço verde de utilização coletiva localizado nas imediações do Largo Sanches Coelho, na zona de chegada à Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo pela EM 605.

Possui um edifício com instalações sanitárias de apoio aos visitantes e uma zona de merendas, servindo como ponto de descanso e lazer tanto para turistas como para moradores. Encontra-se em bom estado de conservação.

UV02 – Largo das Faias



Fonte da imagem: www.allaboutportugal.pt

Espaço verde de utilização coletiva localizado no limite norte da ARU, em localização com vista panorâmica privilegiada, a partir da colina, sobre a vila de Figueira de Castelo Rodrigo.

Possui 3 conjuntos de mesas e bancos em pedra para piquenique, em bom estado de conservação.

UV03



Espaço verde de utilização coletiva localizado junto ao Parque Desportivo e de Lazer de Castelo Rodrigo e em associação com o fontanário aí existente.

Possui 6 conjuntos de mesas e bancos em pedra para piquenique, em bom estado de conservação, pese embora o ainda pequeno porte das árvores que lhes dão sombreamento.

Tabela 9 – Espaços Verdes de Utilização Coletiva na ARU-CR.

5.4.3 EDIFICADO

Na análise ao edificado da Área de Reabilitação Urbana de Castelo Rodrigo foram sobretudo considerados os indicadores de número de pisos, uso, estado de conservação e valor patrimonial do edifício.

A identificação dos edifícios e respetivos indicadores encontra-se plasmada, como já foi referido, nos Anexos I (Planta) e II (Quadros) deste documento.

Relativamente ao **número de pisos**, trata-se de um indicador não só da capacidade de alojamento (de várias funções, não necessariamente apenas residencial), como do perfil de rua e da morfologia do quarteirão.

Planimetricamente, a análise cartográfica e aerofotogramétrica permite avaliar o afastamento das construções à via e a densidade do quarteirão (importante para o planeamento das infraestruturas urbanas). No entanto, e sobretudo em zonas onde as ruas são estreitas, como é o caso de Castelo Rodrigo, compreender o quarteirão na sua tridimensionalidade é essencial para avaliar as questões de salubridade e de aproveitamento de luz solar, assim como as sensações de abertura ou de encerramento que se experimentam no espaço público.

A análise ao gráfico e à imagem seguinte permite concluir que a esmagadora maioria dos edifícios da ARU, possui um ou dois pisos de altura e formata frentes de rua contínuas, revelando claramente a malha medieval da Aldeia Histórica.

Verificamos, assim, em quase todas as ruas da ARU, uma uniformidade no que diz respeito à altura das edificações, sendo que é normal que das diferentes alturas de pés-direitos resulte uma diferente altura de fachadas, mesmo em edifícios com o mesmo número de pisos.

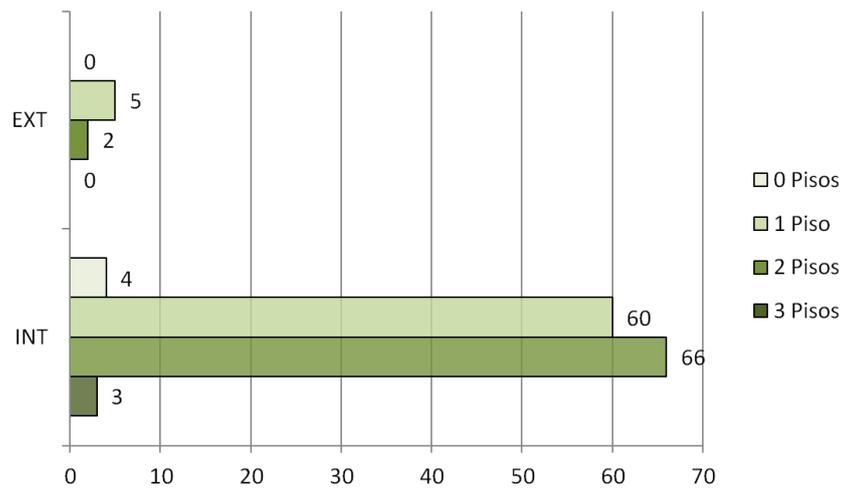


Gráfico 5 – Edificado na ARU-CR – número de pisos.

Pese embora a estreita largura de algumas ruas, as vias na ARU de Castelo Rodrigo apresentam uma escala humana, confortável ao peão. As questões de falta de salubridade nos edifícios, que possam existir em alguns casos, prender-se-ão precisamente com a largura da via e não com uma excessiva altura do edificado.



Figuras 13, 14 e 15 – Edificado na ARU-CR.



Figura 16 – Edificado na ARU-CR – número de pisos.

Em termos de **usos** afetos aos edifícios, verificamos através do gráfico abaixo que cerca de 79% do edificado se destina exclusivamente a habitação. O número de edifícios onde se desenvolvem atividades comerciais ou turísticas ou onde se localizam equipamentos de apoio à população é pouco expressivo no total (cerca de 11%), sendo no entanto de assumir que algumas atividades do setor terciário

possam ocorrer em edifícios destinados a habitação. Existem também alguns edifícios habitacionais onde presentemente se desenvolve a atividade do alojamento local. A percentagem de edifícios devolutos ronda os 10% do total do parque edificado.

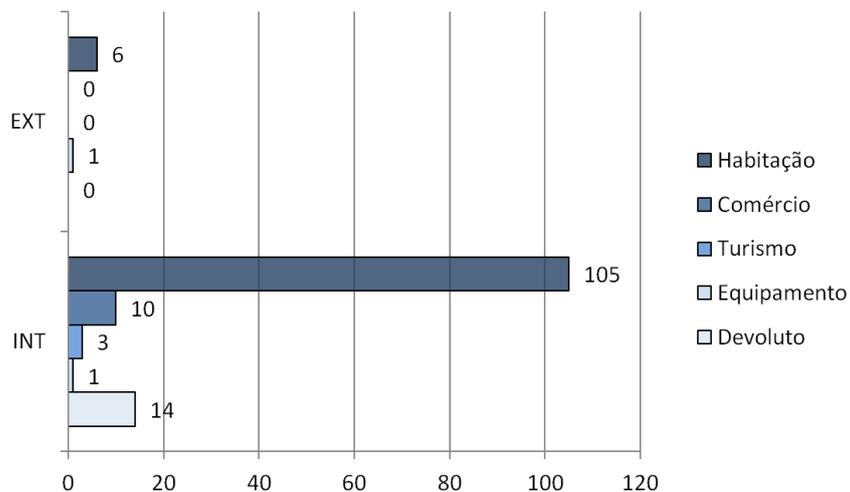


Gráfico 6 – Edificado na ARU-CR - usos.

Analisando geograficamente a distribuição dos diferentes usos do edificado da ARU (figura 17), constatamos que a maior parte dos edifícios onde ocorrem atividades comerciais se localizam na parte nordeste do recinto muralhado, na zona da Porta do Sol, enquanto as atividades turísticas – edifícios dedicados ao turismo em espaço rural, se localizam nas zona central da Aldeia Histórica. Não se denota qualquer padrão na distribuição do edificado devoluto.

Sublinha-se que a análise apresentada neste subcapítulo diz respeito aos edifícios que compõem a malha urbana, sendo excluídos os equipamentos e os edifícios singulares, projetados com esse propósito.



Figura 17 – Edifício na ARU-CR - usos.

A análise ao **Valor patrimonial histórico e arquitetónico** do edifício reveste-se de grande relatividade, mas de maior importância, como forma de orientar a estratégia de reabilitação.

O valor patrimonial de um edifício não estará somente ligado à sua época de construção e à sua localização, mas também ao seu estado de conservação – a preservação da estrutura e da traça antiga traduzem uma época, e nessa medida o edifício vê o seu valor patrimonial acrescido.

Assim, reconheceu-se como de valor patrimonial significativo não só edifícios singulares na malha urbana, portadores de um passado histórico e que se encontram preservados e ocupados com usos vários, como outros que, ainda que apresentando anomalias diversas, possuem características únicas em termos históricos e arquitetónicos e simultaneamente se localizam em importantes eixos urbanos (o que sugere a urgência de uma intervenção integrada e sustentada).



Figuras 18, 19, 20 e 21 – Edificado comum na ARU, onde se reconhece valor patrimonial (edifícios Q04.07, Q05.02, Q07.02 e Q09.07, identificados no Anexo I).

Muitos outros edifícios, “engolidos” e anónimos na malha urbana, apresentam um valor patrimonial potencial e a sua reabilitação trará, certamente, valor acrescido não só ao edifício em si como à sua envolvente próxima.

O gráfico seguinte demonstra que todos os edifícios possuidores de valor patrimonial histórico e arquitetónico se encontram na zona intramuros de Castelo Rodrigo.

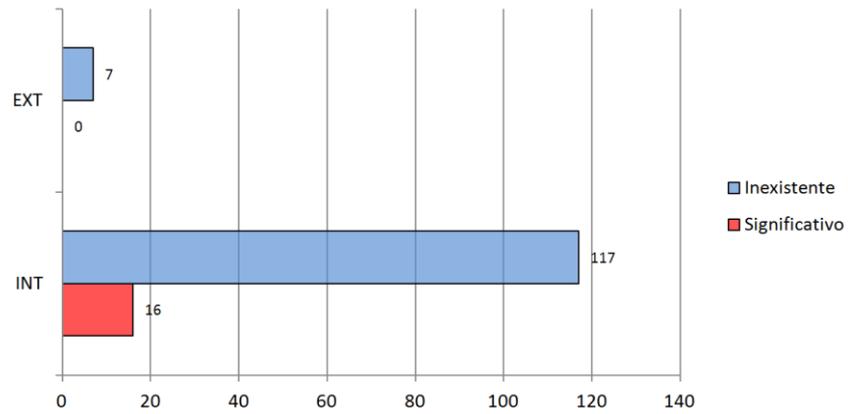


Gráfico 7 – Edificado da ARU – valor patrimonial histórico e arquitetónico.



Figura 22 – Edificado na ARU-CR – valor patrimonial histórico e arquitetónico.

A avaliação do **estado de conservação** dos edifícios é um dos principais pontos de partida para a reabilitação urbana. O seu diagnóstico reveste-se de maior importância, ao permitir “fotografar” no plano físico os demais fatores que conduzem a uma zona urbana “pouco” ou “muito” bem conservada. Um conjunto de edifícios em mau estado de conservação denuncia problemas económico-

sociais que importa procurar resolver – e apoiar a reabilitação desses imóveis acaba por ser, simultaneamente, ponto de partida para a sua resolução.

O levantamento efetuado na Área de Reabilitação Urbana de Castelo Rodrigo considerou, na avaliação do estado de conservação do edificado, os seguintes parâmetros:

- Em obras: o edifício encontra-se em obras, à data do levantamento;
- Obras não concluídas: o edifício apresenta sinais de obras que não foram concluídas, e encontra-se frequentemente devoluto;
- Sem anomalias: o edifício não apresenta anomalias construtivas;
- Com anomalias: o edifício apresenta algumas anomalias:
 - Nível 1 – Estado que implica reconstrução; apresenta colapso estrutural, parcial ou total; ruína;
 - Nível 2 – Deterioração significativa da cobertura e das fachadas ou com graves problemas estruturais; normalmente devoluto;
 - Nível 3 – Parede de fachada sem revestimento, com revestimento escalavrado ou com pintura deteriorada; caixilharias deterioradas; beirais deteriorados.

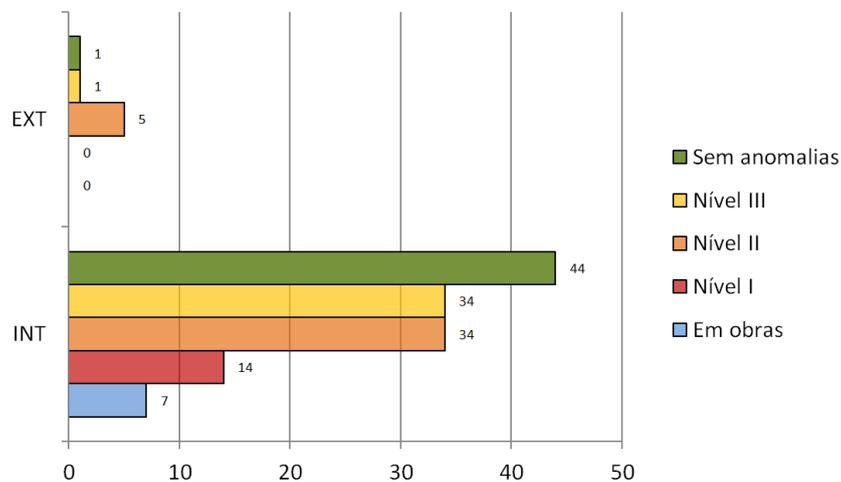


Gráfico 8 – Edificado na ARU-CR – estado de conservação dos edifícios.

A malha urbana da área em estudo caracteriza-se essencialmente por um edificado com diversos níveis de problemas de conservação - o levantamento efetuado revela que 63% destes edifícios apresenta algum nível de anomalia, sendo as anomalias mais frequentes as de nível 2 (28%), seguidas pelas de nível 3 (25%) e pelas de nível 1 (10%). Sublinha-se que edifícios que possuam anomalias de nível 1 se encontram em ruína e que edifícios que apresentem anomalias de

nível 2 se encontram normalmente num grau de deterioração não compatível com a sua normal utilização, estando por isso frequentemente devolutos. Isto significa que 38% do edificado de Castelo Rodrigo, ou seja, 2 em cada 5 dos seus edifícios, se encontra atualmente em perigo real. Esta constatação releva a urgência do estabelecimento de um plano de intervenção focalizado no património imóvel deste lugar.

Comparando estes resultados com os dados estatísticos recolhidos pelos Censos 2011 ao nível da freguesia de Castelo Rodrigo (subcapítulo 5.3.2), infere-se que houve uma degradação substantiva do estado de conservação do edificado de Castelo Rodrigo desde então. Hoje em dia existe uma muito menor percentagem de imóveis sem anomalias (e consequentemente sem qualquer necessidade de reparação) do que em 2011, tendo aumentado exponencialmente os casos de edifícios com anomalias de nível II e mesmo de nível I, que correspondem a necessidades de reparação médias, grandes e muito grandes - muitas delas incompatíveis com a normal utilização dos edifícios.

A visualização geográfica dos dados (figura 23) denota que o estado de conservação do edificado é uniforme em toda a área de estudo, não se observando a existência de locais que possuam edifícios significativamente em melhores ou piores condições do que a globalidade do parque edificado.

As imagens seguintes apresentam alguns exemplos de imóveis com anomalias de Nível 1, Nível 2 e Nível 3, na Área de Reabilitação Urbana de Castelo Rodrigo.



Figura 23 – Edificado na ARU-CR – estado de conservação.



Figuras 24 e 25 – Edificado na ARU – anomalias de Nível 1 (edifícios Q02.06 e Q012.01, identificados no Anexo I).



Figuras 26 e 27 – Edificado na ARU – anomalias de Nível 2 (edifícios Q10.06/ Q10.07/ Q10.08 e Q17.02, identificados no Anexo I).



Figuras 28 e 29 – Edificado na ARU – anomalias de Nível 3 (edifícios Q06.01 e Q15.01, identificados no Anexo I).

5.4.4 EQUIPAMENTOS

O Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio, define como Equipamento de Utilização Coletiva “as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e dos desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil”, podendo ser de natureza pública ou privada.

Não se englobando nesta definição os edifícios de uso religioso e cultural, optou-se por os incluir neste estudo, uma vez que a dinâmica por eles gerada (e portanto as necessidades de acesso e planeamento do espaço público) é em muito semelhante à dos equipamentos referidos. Da mesma forma se incluem neste capítulo outros edifícios cuja presença física e dinâmica urbana se revelam importantes para a vitalidade da Aldeia Histórica.

A imagem e a tabela seguintes identificam edifícios e espaços não edificados afetos a cada um dos equipamentos considerados.

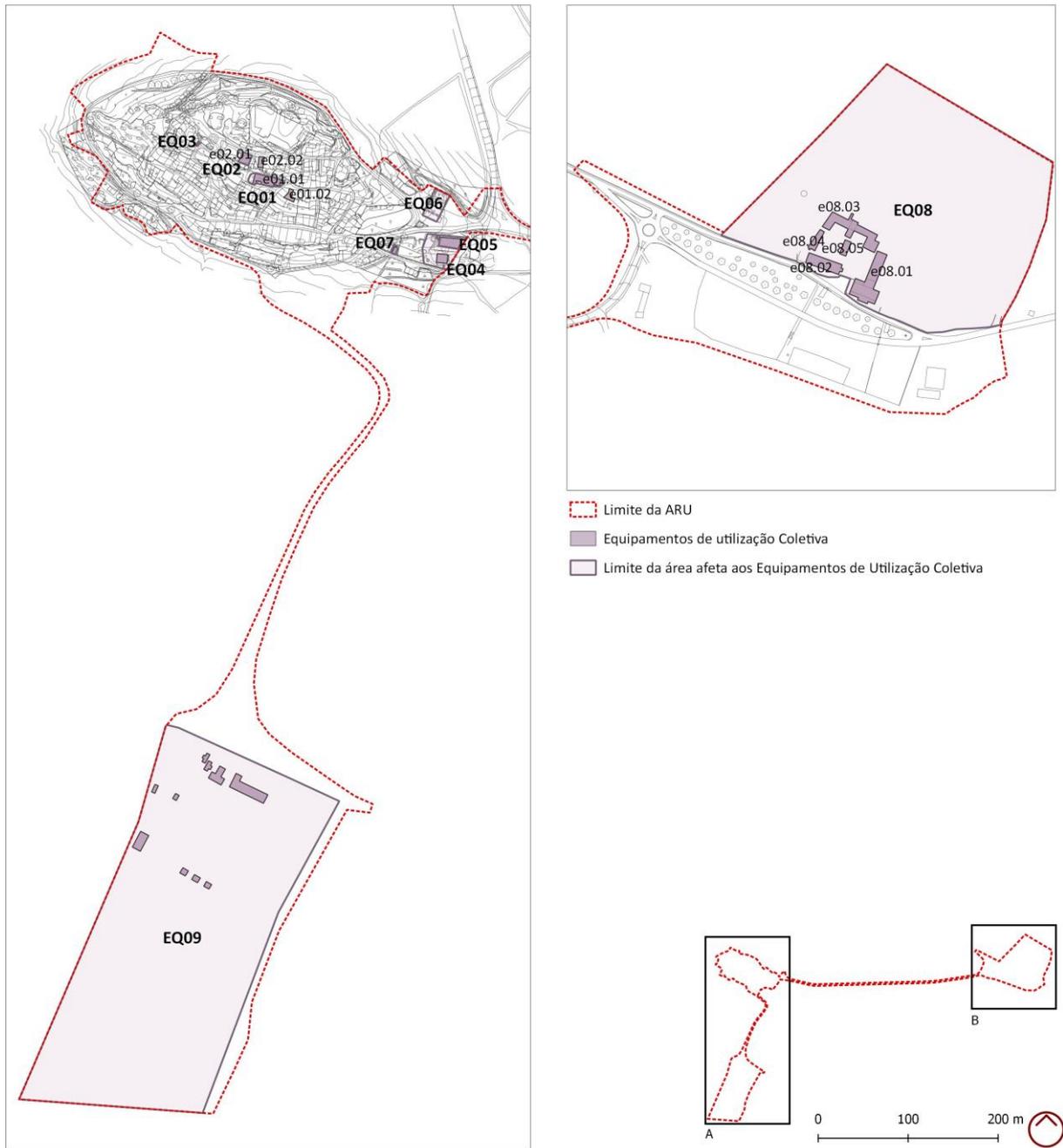


Figura 30 – Equipamentos de Utilização Coletiva na ARU-CR.

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

EQ01 – Igreja de Nossa Senhora do Rocamador
Edifícios e01.1 e e01.2



Igreja matriz de Castelo Rodrigo, situada com centro da Aldeia Histórica, a meia encosta.

Trata-se de uma Igreja medieval de fundação românica e edificação durante o gótico inicial, conservando vestígios de várias campanhas de obras renascentistas, chãs e barrocas. Foi restaurada no final dos anos 90 no âmbito do programa Aldeias Históricas de Portugal.

Inclui-se neste equipamento a capela mortuária de Castelo Rodrigo (edifício e01.2).

EQ02 – Junta de Freguesia de Castelo Rodrigo
Edifícios e02.1 e e02.2



Localiza-se bem no centro da Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo, entre a Rua do Relógio e o Largo da Igreja.

Inclui-se neste equipamento a cozinha de apoio da Junta de Freguesia de Castelo Rodrigo (edifício e02.2).

EQ03 – Forno comunitário
Edifício e03.1



Edifício onde se localiza o forno comunitário de Castelo Rodrigo. Em bom estado de conservação, embora não aparente utilização regular.

EQ04 – Escola de Castelo Rodrigo
Edifício e04.1



Antiga escola de Castelo Rodrigo. Situa-se fora do recinto muralhado da Aldeia Histórica, a nascente deste, com acesso pela EM 605. Presentemente encontra-se sem utilização.

EQ05 – Parque infantil de Castelo Rodrigo
Edifício e05.1



Parque infantil de utilização pública construído recentemente. Situa-se em frente da antiga escola de Castelo Rodrigo, fora do recinto muralhado da Aldeia Histórica, imediatamente a nascente deste.

EQ06 – Cemitério de Castelo Rodrigo



Cemitério que serve a população de Castelo Rodrigo. Localiza-se na EM605, à entrada da Aldeia Histórica, em face da antiga escola e do parque infantil.

EQ07 – IS públicas
Edifício e07.1



Instalações sanitárias de utilização pública, localizadas no Espaço Verde de Utilização Coletiva 01.

EQ08 – Mosteiro e Igreja de Santa Maria de Aguiar

Edifícios e08.1, e08.2, e08.3, e08.4 e e08.5



Complexo monástico masculino cisterciense edificado no século XII junto à ribeira de Aguiar. É composto por igreja, corpo conventual e hospedaria, onde pernoitavam visitantes eclesiásticos, leigos de alta categoria social e os peregrinos de Santiago de Compostela. O edifício sofreu obras de restauro e reabilitação em 1997, sendo hoje utilizado como unidade de Turismo de Habitação, com 9 quartos.

EQ09 – Parque Desportivo e de Lazer de Castelo Rodrigo

Edifícios e09.1, e09.2, e09.3, e09.4, e09.5, e09.6, e09.7, e09.8, e09.9, e09.10



Conjunto desportivo e de lazer público, vedado, que alberga um conjunto de valências: piscinas, recinto polidesportivo ao ar livre, parque infantil, parque de merendas, circuito de manutenção e ainda parque de campismo com zona para tendas e 3 *bungalows* e edifícios de apoio.

O parque, localizado a sul da Aldeia Histórica, foi inaugurado em 2004 e permite que moradores e visitantes possam desfrutar de momentos de lazer na natureza.

Tabela 10 – Equipamentos de Utilização Coletiva na ARU-CR.

5.5 ANÁLISE CONCLUSIVA

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana e consequente Operação de Reabilitação Urbana, permite e facilita um conjunto de intervenções integradas, desde a salvaguarda do património edificado à valorização do património cultural e reforço da identidade do lugar, acesso a infraestruturas, dinâmica funcional e de usos, entre outros.

Dentro de uma mesma área, congregam-se preocupações e objetivos do âmbito de várias políticas públicas: a política urbanística, a habitacional, ambiental, de transportes, passando ainda pelas políticas públicas de coesão socioeconómica e de proteção e salvaguarda do património.

A ARU que foi delimitada na Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo, englobando a área intramuros e a área extramuros, procura criar condições para novas sinergias entre as diferentes zonas que a compõem, complementando-se e apresentando uma oferta turística e de comércio e serviços integrada.

Verifica-se que a Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo é muito marcada pelo carácter turístico do seu núcleo histórico intramuros, para o qual muito contribui a pertença à rede de Aldeias Históricas de Portugal – Associação de Desenvolvimento Turístico. Esta associação tem-se dedicado a promover o desenvolvimento turístico de Castelo Rodrigo de acordo com uma estratégia concertada com parceiros públicos e privados.

Graças a esta rede, o estado geral de conservação do edificado e das infraestruturas de Castelo Rodrigo era, aquando dos Censos 2011, bom, e isto apesar de cerca de 44% dos edifícios habitacionais se encontrarem normalmente vazios (devido a serem residência secundária dos seus proprietários) e cerca de 8% se encontrarem vagos.

Os Censos revelam também que a morfologia dos edifícios de habitação é bastante diversificada, com uma ligeira preponderância para a construção em banda (38,0% do total), sendo dominantes os edifícios com 1 ou 2 pisos (86,3%) e de construção em paredes de alvenaria com placa (95,9%). É igualmente notória a monofuncionalidade do edificado, quase exclusivamente residencial.

O trabalho de campo efetuado revelou no entanto algumas alterações no edificado de Castelo Rodrigo de 2011 a esta parte. A alteração mais notória é a degradação significativa no estado de conservação do edificado: presentemente existe uma muito menor percentagem de imóveis sem qualquer anomalia, tendo,

por outro lado, aumentado exponencialmente os casos de edifícios com anomalias de nível II e mesmo de nível I, muitas delas incompatíveis com a normal utilização dos edifícios. Por este mesmo motivo foram identificados 14 imóveis devolutos, o que corresponde a 10,0% do total do parque edificado.

Outra alteração notada é a conversão de alguns edifícios habitacionais em unidades de turismo em espaço rural e em espaços comerciais (comércio de produtos regionais e pequena restauração), para além de se verificar a existência de alguns alojamentos locais.

Relativamente às infraestruturas urbanas de Castelo Rodrigo, verificou-se que estas se encontram num razoável estado geral de conservação, sendo globalmente adequadas ao contexto em que se inserem e ao uso a que se destinam, especialmente no que se refere ao espaço intramuros da Aldeia Histórica.

Voltando aos dados estatísticos dos Censos 2011, constata-se que a população residente em Castelo Rodrigo, pode ser definida como uma população envelhecida (tal como é comum em contextos geográficos similares) e globalmente com poucos estudos (quase 46% da população não foi além do 1º ciclo do Ensino Básico). No entanto, e ao contrário do que acontece em outras freguesias do concelho, mais vocacionadas para as actividades ligadas à terra, a população de Castelo Rodrigo dedica-se preferencialmente ao sector terciário.

Salienta-se desta análise o potencial que Castelo Rodrigo ainda tem por concretizar, graças à capacidade que a povoação demonstra possuir de congregar diferentes funções e de originar dinâmicas de atração populacional e turística com base na história, na cultura e na arquitetura e, conseqüentemente, de assim alavancar e suportar a requalificação física do edificado.

De facto, e apesar de o núcleo histórico de Castelo Rodrigo se encontrar razoavelmente bem conservado, existe ainda algum potencial turístico, e conseqüentemente económico, que importa concretizar e desenvolver. É necessário que esta zona não se feche sobre si mesma, sob o espectro da história, de um ponto de vista quase museológico. Não sendo de “expansão”, o urbano consolidado tem também lugar para o “novo” sempre que a sua malha necessite de colmatação ou não seja viável reabilitar o existente. À reabilitação urbana também se exige que seja capaz de contrariar a expansão e o alargamento dos

perímetros urbanos, e nesse aspeto têm também lugar as demolições e a ocupação de vazios urbanos quando necessário.

De igual forma, e de maneira a potenciar o desenvolvimento económico, seria importante gerar usos e funções que estejam não apenas ligados ao contexto turístico do lugar em que se encontram inseridos (nomeadamente espaços de receção de visitantes, como por exemplo um parque de estacionamento público), mas também que sejam complementares à função habitacional e turística (a qual teria muito a ganhar com criação de misturas funcionais, sobretudo ao nível do comércio e dos serviços), e de novos conceitos do habitar (nomeadamente no que se refere a novas formas de trabalho remoto e *coworking*), contribuindo assim para a valorização e salvaguarda do património, de forma inclusiva e sustentável.

Quanto ao espaço extramuros da Aldeia Histórica, existe ainda capacidade de instalação e dinamização de infraestruturas complementares com base no lazer, encontro e estar. O Parque Desportivo e de Lazer de Castelo Rodrigo poderá mesmo assumir um papel estratégico no desenvolvimento sustentável da Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo assumindo a função de elemento aglutinador de sinergias que, pela multifuncionalidade, sirva vários tipos de utilizadores, de vários grupos etários. A dinamização desta infraestrutura ajudará a criar uma imagem mais “viva” e “vivida” do espaço urbano, e portanto mais apelativa e segura para os utilizadores e consequentemente geradora de uma melhor da qualidade de vida e de novas formas de ocupar o espaço.

De resto, e de forma geral, a zona envolvente ao núcleo histórico de Castelo Rodrigo, incluindo os acessos e a zona do Convento de Santa Maria de Aguiar, carece ainda de um tratamento do espaço público que o torne mais coerente com as mais recentes intervenções na Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo, tornando-o assim mais apelativo e revelador da identidade e história do lugar.

Alguns troços da infraestrutura viária, nomeadamente o troço da EM605 que permite a ligação entre a zona do Convento de Santa Maria de Aguiar e o núcleo histórico de Castelo Rodrigo, poderiam ser repensados no sentido da criação de condições que favoreçam a circulação viária em modos suaves (pedonal e ciclável) de forma segura – introduzindo passeios, passadeiras, mobiliário urbano e elementos verdes. A introdução de zonas de estacionamento bem sinalizado na área extramuros seria também uma forma de organização espacial que iria privilegiar a circulação suave em toda a área interior e envolvente ao núcleo classificado da Aldeia Histórica.

Castelo Rodrigo foi durante muito tempo (desde o fim da guerra da restauração e do incêndio do palácio de Cristóvão de Moura até muito recentemente) um local esquecido nas rotas turísticas nacionais. Com o ressurgimento do afluxo de turistas há que saber aproveitar e potenciar o que de melhor estas novas dinâmicas trazem, criando condições para as receber e integrando-as num novo mapa afetivo e identitário deste lugar. Tal como referido pela Associação de Desenvolvimento Turístico das Aldeias Históricas de Portugal, “a reabilitação urbana assume-se como desafio não só de preservação da unidade urbanística e arquitetónica, mas também de revitalização socioeconómica e demográfica”⁹.

⁹ *In* Quadro Estratégico comum no Âmbito da Reabilitação Urbana das AHP (R04). Aldeias Históricas de Portugal – do conceito à ação: definição de requisitos-base para a valorização de um recurso com potencial económico, Aldeias Históricas de Portugal – Associação de Desenvolvimento Turístico, março de 2021

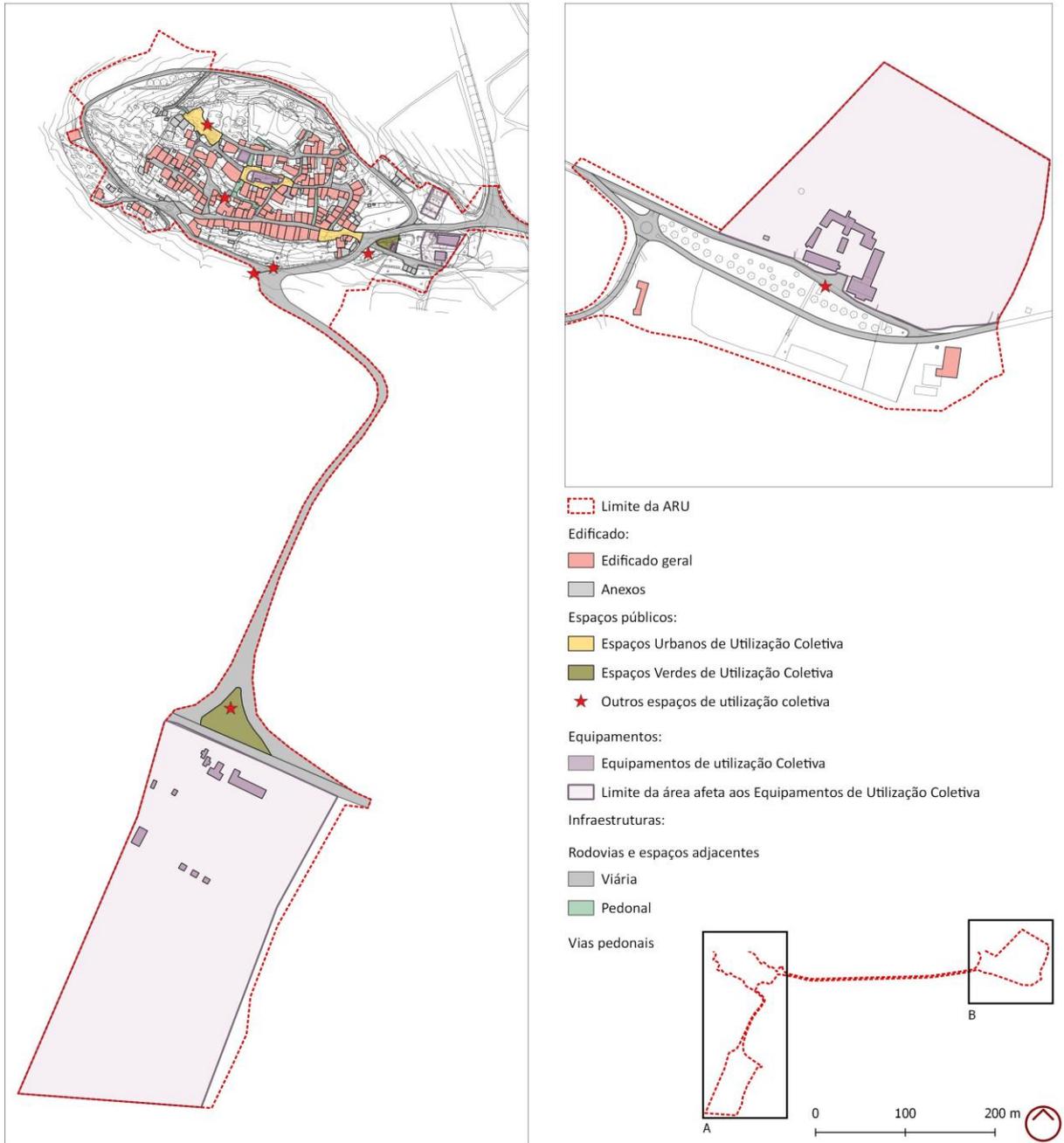


Figura 31 – Estrutura urbana da Área de Reabilitação Urbana de Castelo Rodrigo.

6 PLANO ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA



O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) é um instrumento de programação vocacionado para a execução, ou seja, visa a programação das orientações estratégicas e das intervenções de reabilitação urbana, com vista à sua execução.

Esta programação, quer das ações estruturantes quer do respetivo financiamento e calendarização, procura uma visão de conjunto sobre a ARU, considerando que à reabilitação deve corresponder uma requalificação. Procura-se reabilitar de forma a requalificar e melhorar a qualidade de vida, fator central para o sucesso do desígnio de desenvolvimento sustentado. Sendo essencial a requalificação do espaço público – espaço que é de todos e onde se faz cidade, no sentido de promoção do encontro, das trocas, das dinâmicas funcionais e sociais de uma comunidade, não é menos vital a requalificação do edificado que dá forma a esse espaço público, e onde vivem as pessoas, para quem, na verdade, se reabilita e se requalifica.

Falamos aqui de reabilitação do património urbanístico, no seu conjunto de quarteirões edificados, equipamentos e espaços públicos que os suportam, mas também de requalificação das áreas que, não se revestindo de especial valor histórico ou arquitetónico, são essenciais ao funcionamento da Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo.

Neste sentido, a reabilitação de um edifício secular e a construção de uma rotunda, por exemplo, assumem iguais posições no planeamento estratégico de uma área, com repercussões que extravasam, muitas vezes, os seus limites físicos.

6.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS PARA A REABILITAÇÃO URBANA

De forma geral, à reabilitação urbana colocam-se cinco grandes desafios:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas “áreas de reabilitação urbana”, cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

A opção, por parte da Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo, de elaborar para a ARU de Castelo Rodrigo uma Operação de Reabilitação Urbana sistemática, sob a forma deste PERU, vai precisamente ao encontro dessas premissas, de definir a necessária programação pública das intervenções a efetuar, delimitar as áreas que apontem para intervenções integradas e promover parcerias na concretização das operações em causa.

O PERU programa as opções estratégicas de reabilitação urbana definidas pelo município para ARU de Castelo Rodrigo.

A estratégia de regeneração urbana apresentada encontra-se alinhada com os demais instrumentos de ordenamento e desenvolvimento territorial expostos no capítulo 5.1. deste documento, contribuindo para reforçar a atratividade e conectividade do território, afirmar o posicionamento estratégico da região com base na inovação e no conhecimento, promover uma região inclusiva e consolidar

uma região sustentável, tal como estabelecem os 4 Eixos Estratégicos da “Estratégia Integrada de Desenvolvimento Intermunicipal” das Beiras e Serra da Estrela (EIDI BSE 2020) elaborada pela CIMBSE em janeiro de 2015, e mais especificamente no que se refere aos princípios base do envolvimento inclusivo de entidades como municípios, empresas, sistema científico e tecnológico, entidades de saúde e do terceiro setor, bem como outros facilitadores e da aposta em projetos de redes/ parcerias.

A EIDI BSE 2020 sublinha assim a importância da inovação, internacionalização e atração de investimento produtivo através da regeneração [urbana] para a revitalização económica (área temática A.3) e da mobilidade através da promoção da mobilidade sustentável em baixa densidade (área temática C.3).

O PERU segue também as indicações dadas pelo Programa Base - Preliminar, da Revisão do PDM de Figueira de Castelo Rodrigo, elaborado em novembro de 2015 no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, após a elaboração dos respetivos estudos de caracterização e diagnóstico. Neste documento são consideradas para o município normas como “estreitar a inter-relação entre as infraestruturas e a edificação, a colmatação e a gestão morfológica de setores urbanos, o que implica a definição de traçados das vias de suporte à edificação, e o recurso a mecanismos que promovam a reabilitação do edificado e a ocupação dos vazios urbanos, a qualificação do sistema de espaços coletivos e a requalificação de estradas – ruas”¹⁰.

São ainda tidos em consideração os eixos estratégicos e as linhas de atuação gerais delineadas pelo já referido Quadro Estratégico Comum no Âmbito da Reabilitação Urbana das Aldeias Históricas de Portugal, bem como as recomendações específicas propostas para a incorporação destas na ORU de Castelo Rodrigo.

Este Quadro Estratégico Comum para as AHP consubstancia-se numa perspetiva de atuação sobre os territórios das Aldeias Históricas assente nas dimensões urbanística e ambiental, socioeconómica e cultural. É desagregada em 9 eixos estratégicos e 12 linhas de atuação específicas que se entrecruzam e interinfluenciam com vista à qualificação, valorização e salvaguarda do património das Aldeias Históricas, à promoção da qualidade de vida dos residentes e ao fomento de um ecossistema dinâmico e atrativo.

¹⁰ In Revisão do PDM de Figueira de Castelo Rodrigo – Programa Base Preliminar, TARq.urb, novembro de 2015, página 29

6.2 OBJETIVOS DO PERU

A delimitação de uma ARU e a prossecução dos objetivos para ela definidos, nomeadamente através da respetiva Operação de Reabilitação Urbana permite, não só a melhoria do seu património construído e um reforço da sua atratividade e centralidade, como evita a dispersão do edificado para áreas de maior valor natural, que interessa preservar.

A concretização da ORU de Castelo Rodrigo enquadra-se, pois, numa visão estratégica vasta, de prioridades de intervenção no território concelhio, e assume-se urgente pela especificidade da zona, já anteriormente apresentada neste documento.

Assim, a ORU de Castelo Rodrigo tem os seguintes objetivos específicos:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, devolutos ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais;
- Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico;
- Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Desenvolver ações que valorizem a oferta turística;

- Incentivar intervenções coerentes, integradas e profunda, com vista à **melhoria da qualidade do espaço públicos** da ARU:

- Modernizar as **infraestruturas urbanas**, nomeadamente as redes de abastecimento de água, rede de saneamento e recolha de águas pluviais, redes elétrica e de telecomunicações;
- Promover a **versatilidade** na recuperação de espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair novas funções urbanas inovadoras e competitivas, em consonância com a estratégia municipal de animação cultural;
- Requalificar os **espaços verdes**, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Garantir a qualidade de vida e a **sustentabilidade** dos espaços urbanos promovendo soluções construtivas cómodas, resistentes e ecológicas;
- Promover a criação e a melhoria das **acessibilidades** para cidadãos com mobilidade condicionada.

6.3 PROGRAMA DO PERU – AÇÕES ESTRUTURANTES

De acordo com o definido pela lei, deve o PERU estabelecer o programa da Operação de Reabilitação Urbana com a identificação das Ações Estruturantes de reabilitação urbana a adotar (alínea d) do artigo 33º do RJRU), e é disso que trata este subcapítulo.

Para a ARU de Castelo Rodrigo, pretende-se não só incentivar a reabilitação do edificado privado - promovendo a fixação de residentes essencialmente na zona intramuros e, em simultâneo, preservando o valor patrimonial de grande parte desses imóveis, como também levar a cabo um conjunto de obras públicas, que contribuam de forma assertiva para a melhoria das condições de vida dos seus habitantes e para um maior desenvolvimento turístico e económico.

As Ações Estruturantes para a reabilitação urbana, definidas pelo Município de Figueira de Castelo Rodrigo para a Área de Reabilitação Urbana de Castelo Rodrigo são as apresentadas nas tabela seguintes e no Anexo III – Planta da Delimitação das Ações Estruturantes.

AÇÕES ESTRUTURANTES

AE01 – EcoParque



Domínio: Equipamentos

Localização: A sudeste da Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo, junto à EM 605

Área: 6.331m²

Objetivos:

- Criação de uma área de acolhimento para autocaravanas, com condições favoráveis para pernoita, incluindo infraestruturas de apoio (ligação elétrica e estação de serviço dispendo dos equipamentos previstos pelo n.º2, artigo 27.º da Portaria n.º 1320/2008 de 17 de novembro) e outras infraestruturas conexas consideradas relevantes;
- Criação de um parque de estacionamento para veículos ligeiros, com postos de carregamento para viaturas elétricas e parque de bicicletas com serviço de bicicletas partilhadas. Esta infraestrutura ganha especial relevância no momento em que se encontra a decorrer um projeto-piloto de mobilidade automóvel sustentável que apenas permite o acesso à povoação de viaturas elétricas. Esta bolsa de estacionamento permite ainda a reorganização do paradigma de estacionamento em Castelo Rodrigo, com controlo e restrição do estacionamento abusivo dentro do núcleo muralhado e consequente reforço da mobilidade suave e aumento da segurança dos peões.

AE02 – Mosteiro e Igreja de Santa Maria de Aguiar

AE02.A – Centro Interpretativo do Convento e Igreja de Santa Maria de Aguiar



Domínio: Equipamentos

Localização: Lugar de Santa Maria de Aguiar

Área: n.d.

Objetivos:

- Execução de obras de recuperação e conservação do convento e do claustro da Igreja de Santa Maria de Aguiar para a instalação de um Centro Interpretativo dedicado ao complexo monástico.

AE02.B – Hospedaria do Convento



Domínio: Equipamentos

Localização: Lugar de Santa Maria de Aguiar

Área: n.d.

Objetivos:

- Execução de obras de conservação na antiga hospedaria do Convento de Santa Maria de Aguiar, a funcionar atualmente como unidade de Turismo de Habitação, com 9 quartos.

AE02.C –

Acessibilidades na envolvente do Convento e Igreja de Santa Maria de Aguiar



Domínio: Infraestruturas urbanas

Localização: Lugar de Santa Maria de Aguiar

Área: n.d.

Objetivos:

- Melhoria das acessibilidades ao complexo de Santa Maria de Aguiar, nomeadamente à Hospedaria do Convento, ao Centro Interpretativo e aos espaços verdes urbanos de utilização coletiva a serem criados na envolvente do complexo.

AE02.D –

Espaços verdes na envolvente do Convento e Igreja de Santa Maria de Aguiar



Domínio: Espaços Verdes de Utilização Coletiva

Localização: Lugar de Santa Maria de Aguiar

Área: n.d.

Objetivos:

- Criação e infraestruturização de um espaço verde equipado na envolvente do complexo de Santa Maria de Aguiar.

AE03 – Antiga escola e espaços envolventes



Domínio: Equipamentos

Localização: A sudeste da Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo, junto à EM 605

Área: 2.325m²

Objetivos:

- Execução de obras de recuperação e conservação da antiga escola primária, com reconversão do uso para afetação a novas valências e vivências contemporâneas:

- Espaço de dinamização cultural / centro de acolhimento aos visitantes, com pequeno auditório multifuncional;
- Espaço de trabalho cooperativo em regime *coworking*;
- Espaço de saúde (pronto socorro);
- Espaço de lazer e encontro intergeracional.

- Execução de arranjos exteriores na envolvente à escola sob a forma de espaço verde equipado e integração do parque infantil no complexo.

AE04 – Centro Interpretativo da Arte Sacra



Domínio: Edificado geral

Localização: Rua do Relógio, edifício Q07.04

Área: 154,3 m²

Objetivos:

- Execução de obras de conservação, com reconversão de uso, do imóvel Q07.04 (sito na Rua do Relógio) para a instalação do Centro Interpretativo da Arte Sacra – investimento privado.

AE05 – Rede de Tabernas e Mercarias



Domínio: Edificado geral

Localização: Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo

Área: n.a.

Objetivos:

- Incentivo à instalação de uma rede de tabernas e mercearias em imóveis subutilizados, com recuperação e reconversão de usos quando que necessário, onde sejam expostos e comercializados produtos endógenos.
- Dinamização de ações de formação e sensibilização junto dos comerciantes para as potencialidades da presença digital nos seus negócios (alfabetização digital).
- Constituição e dinamização de um “Mercado da Aldeia”, um eco-mercado para venda de produtos biológicos de produtores locais, a ocorrer periodicamente.

AE06 – Centro de Interpretação e Divulgação do Património



Domínio: Edificado geral

Localização: Rua da Misericórdia / Rua da Cadeia / Rua da Praça

Centro Histórico de Castelo Rodrigo

Área: n.d.

Objetivos:

- Construção de Centro de Interpretação e Divulgação do Património, no quarteirão Q06. Este projeto implica a reconstrução do antigo edifício da Misericórdia de Castelo Rodrigo (edifício Q06.11 da Planta de Identificação do Edificado, sito na Rua da Misericórdia) e a execução de obras de recuperação e reconstrução, com reconversão de uso, dos edifícios Q06.03 (Rua da Cadeia) e Q06.13 (Rua da Praça).
- Criação e dinamização de atividades culturais relacionadas com a herança arquitetónica e histórica judaica em Castelo Rodrigo, direcionadas para a população escolar, grupos ou visitantes individuais.

AE07 – Acessibilidades na Aldeia Histórica



Domínio: Infraestruturas urbanas, Espaços Urbanos de Utilização Coletiva

Localização: Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo

Área: n.a.

Objetivos:

Acessibilidade física

- Implementação do “Plano de Promoção do Turismo Acessível nas Aldeias Históricas de Portugal (PPTA-AHP)” em Castelo Rodrigo tendo em vista o desenvolvimento de condições de acessibilidade física e comunicacional inclusiva (pessoas com mobilidade condicionada / cadeiras de rodas / invisuais, etc.), tanto nos arruamentos e demais espaços públicos da povoação, como também aos edifícios e aos equipamentos públicos e monumentos:

- Introdução de faixas de pavimento com largura adequada à circulação de cadeiras de rodas no percurso de visita acessível a implementar no âmbito do referido plano, introdução de elementos arquitetónicos de apoio nas escadarias (guardas e corrimãos), supressão de barreiras arquitetónicas sempre que possível / inserção de rampas, introdução de mobiliário urbano e pontos de recolha de resíduos sólidos urbanos adequados, implementação de sinalização e sinalética multissensorial e multiplataforma (nomeadamente no pavimento e em totem informativos acessíveis).

- Realização de ações de formação e sensibilização junto de públicos-alvo, designadamente técnicos de turismo, animadores turísticos e empresários de restauração, comércio e alojamento, para as melhores práticas no atendimento a pessoas com necessidades específicas; e a técnicos da CM e projetistas, para a

correta aplicação da legislação e boas práticas em acessibilidade.

- Monitorização constante das condições de acessibilidade na Aldeia Histórica, da incorporação qualificada das infraestruturas de suporte (rede elétrica em galeria técnica, contadores e caixas de eletricidade, etc.) e da não introdução de elementos dissonantes e desqualificadores (estendais, caixas de estores, antenas, etc.).

Acessibilidade digital

- Reforço da acessibilidade digital em Castelo Rodrigo através da atualização das infraestruturas tecnológicas para a melhoria da conectividade (cobertura de rede wi-fi e rapidez de banda) tendo em vista a coesão territorial e a competitividade da povoação, a qualidade de vida e a segurança da população residente, trabalhadora e visitante, a fixação de população e atividades económicas (com especial destaque para nómadas digitais) e a atratividade turística.

- Implementação de sistema de informação por *QRCode*, colocado junto aos principais pontos de interesse de Castelo Rodrigo, que remeta para conteúdos nas aplicações móveis das Aldeias Históricas e EcoA (Figueira de Castelo Rodrigo), ou outra a criar, com áudio-descrição e/ou língua gestual e com integração de tecnologias de realidade aumentada.

Acessibilidade tecnológica

- Posicionamento de Castelo Rodrigo como *Smart Village*, conceito onde as tecnologias e a inovação digital alavancam uma melhoria da qualidade de vida, um melhor uso dos recursos e um menor impacto no ambiente, tendo em vista a transformação digital do território. Destaca-se o papel do reforço da conectividade digital na introdução de sistemas inteligentes de telegestão, nomeadamente no que toca à gestão urbana de entradas e controle de tráfego no interior do núcleo muralhado, gestão e monitorização da iluminação pública inteligente, monitorização da qualidade da água e do ar, gestão dos resíduos sólidos urbanos e do abastecimento de água. Ao nível supra urbano há a destacar a implementação de sistemas de vigilância e de deteção de incêndio.

AE08 – Ciclovia



Domínio: Infraestruturas urbanas

Localização: EM 605, EM 607

Comprimento: 2.395m

Objetivos:

- Construção de uma ciclovia, em pista ciclável dedicada, de ligação entre Castelo Rodrigo e Figueira de Castelo Rodrigo (norte) e Almeida e Pinhel (sul), servindo também o Convento de Santa Maria de Aguiar e o Parque Desportivo e de Lazer de Castelo Rodrigo. Este projeto, que implica o reperfilamento da via, adequada pavimentação, infraestruturização, sinalização e colocação de equipamentos e mobiliário urbano de apoio, tem por objetivo a promoção da acessibilidade à Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo em modos suaves, a mobilidade interna sustentável e saudável, e, em combinação com o parque de estacionamento automóvel, o serviço de bicicletas partilhadas e o reforço da rede de transportes públicos, a intermodalidade.

Este troço da ciclovia em pista ciclável permitirá maior conforto e segurança para os ciclistas e peões nas deslocações dentro da ARU e no atravessamento dos diferentes percursos cicláveis da Rede de Percursos Cicláveis das AHP e da GR22-Grande Rota das Aldeias Históricas, tanto na Grande Travessia BTT como na Grande Rota Pedestre.

AE09 – Infraestruturas urbanas extramuros



Domínio: Infraestruturas urbanas

Localização: Zona extramuros da Aldeia Histórica

Área: 752m²

Objetivos:

- Requalificação das vias I16 e I17, localizadas na envolvente ao núcleo muralhado de Castelo Rodrigo, incluindo repavimentação e infraestruturização das vias, introdução de mobiliário urbano (bancos, papeleiras, floreiras...) e pontos de recolha de resíduos doméstico sempre que apropriado.

AE10 – Envolvente ao Cemitério de Castelo Rodrigo



Domínio: Espaços Urbanos de Utilização Coletiva

Localização: A nascente da Aldeia Histórica de Castelo Rodrigo, junto à EM 605

Área: 1.406m²

Objetivos:

- Requalificação de toda a área envolvente ao Cemitério de Castelo Rodrigo, dividindo-o em dois espaços:

- A poente do cemitério, no largo de acesso ao mesmo, inserção de nova pavimentação, arborização e infraestruturção, bem como de equipamentos e mobiliário urbano que dignifiquem e ofereçam novas valências a este espaço;
- A nascente do cemitério, em mais franca relação com a EM 605 e com a antiga escola primária, criação de zona de estacionamento para autocarros de turismo, por forma a dar resposta à crescente afluência turística e solucionar o estacionamento irregular destas viaturas de grandes dimensões.

AE11 – Largo das Faias



Domínio: Espaços Verdes de Utilização Coletiva

Localização: Espaço a norte da vila de Castelo Rodrigo

Área: 4.352m²

Objetivos:

- Conservação e ampliação do Largo das Faias (Espaço Verde de Utilização Coletiva UV02). Esta área é hoje uma zona de merendas, possuindo 3 conjuntos de mesas e bancos em pedra para piquenique. O objetivo é tirar partido da localização deste parque, com vista panorâmica privilegiada, a partir da colina, sobre a vila de Figueira de Castelo Rodrigo, melhorando a zona de refeições, e ampliando a área de estar e lazer.

- Inserção de um leitor de paisagem sobre as terras de Ribacôa – história e geografia, fauna e flora e pontos de interesse, com associação de *QRCode* para aplicação móvel para exploração mais compreensiva, e eventualmente utilizando a tecnologia da realidade aumentada.

AE12 – Parque de Merendas Sul



Domínio: Espaços Verdes de Utilização Coletiva

Localização: UV03

Área: 2.259m²

Objetivos:

- Qualificação do Espaço Verde de Utilização Coletiva UV03, situado junto ao Parque Desportivo e de Lazer de Castelo Rodrigo, no sentido de o tornar mais seguro, acessível e agradável ao uso, nomeadamente através da ampliação da cobertura arbórea, da requalificação da zona ajardinada e da introdução de iluminação e de outras infraestruturas e equipamentos de apoio, nomeadamente de estacionamento para bicicletas.

AE13 – Economia e turismo



Domínio: Outros

Localização: n.a.

Área: n.a.

Objetivos:

- Criação de uma oferta cultura e recreativa diferenciada em Castelo Rodrigo através da “ativação cultural” do turismo literário, com base na obra “A Viagem do Elefante” de José Saramago:

- Aproveitamento da rota literária “Caminho de Salomão”, inspirada na referida obra e promovida pela Territórios do Côa - Associação de Desenvolvimento Regional, divulgando-a nas redes da Câmara Municipal e junto de escolas de todo o país;
- Execução de uma obra escultórica, referente ao elefante Salomão, que se manifeste como ponto de interesse / elemento de atração, a implantar em local a designar;
- Dinamização de um roteiro de visita à povoação com base na obra de Saramago, direcionado para a população em idade escolar, turismo familiar e de aventura, com apoio das infraestruturas a criar na antiga escola primária.

- Desenvolvimento de um plano de comunicação e marketing para Castelo Rodrigo, com desenvolvimento da marca CR e forte ligação aos temas da sustentabilidade ambiental e da inovação digital, a agregar à marca das Aldeias Históricas e a incorporar nos diversos elementos físicos e digitais de forma uniforme e integrada.

- Realização de ações de formação e sensibilização junto da população residente, comerciantes e empresários para a sustentabilidade ambiental e proteção da biodiversidade, nomeadamente através da utilização

consciente dos recursos naturais, da gestão dos resíduos e da utilização de fontes de energia e tecnologias amigas do ambiente.

- Reforço da aplicação móvel EcoA / proposição da atualização da aplicação móvel das Aldeias Históricas / criação de aplicação específica por forma a conter informação acessível (escrita, áudio-descrição, língua gestual, realidade aumentada) sobre os pontos de interesse existentes em Castelo Rodrigo (acesso direto através de *QRCode* ou por navegação na aplicação), bem como outras informações de interesse como percursos turísticos, horários e preços da visita aos monumentos, outros locais a visitar, onde comer/ dormir, eventos futuros, atividades turísticas disponíveis e contactos úteis.

- Contratação e formação de guias turísticos locais, especializados nos diferentes temas históricos, patrimoniais, naturais e culturais em destaque.

Tabela 11 – Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana da ORU-CR.

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA - AÇÕES ESTRUTURANTES DA REABILITAÇÃO URBANA						
DOMÍNIO	ZONA	AÇÕES ESTRUTURANTES (AE)				
		DESIGNAÇÃO	TIPOLOGIA	CUSTO ESTIMADO (€)	NÍVEL DE PRIORIDADE	
EQUIPAMENTOS	EXT	AE01 – EcoParque	Obras de construção	350.000	1	
		AE02.A – Centro Interpretativo do Convento e Igreja de Santa Maria de Aguiar	Obras de recuperação e conservação; Reconversão de uso	1.000.000	2	
		AE02.B – Hospedaria do Convento	Obras de conservação	500.000	2	
		AE03 – Antiga escola e espaços envolventes	Obras de recuperação e conservação; Reconversão de uso; Arranjos exteriores	545.177	2	
EDIFICADO GERAL	PRIVADO ou PÚBLICO-PRIVADO	INT	Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 1	Obras de reconstrução e/ou alteração	97.442	1
			Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 2	Obras de reconstrução e/ou alteração	206.154	1
			Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 3	Obras de conservação	46.692	2
			AE04 – Centro Interpretativo da Arte Sacra	Obras de recuperação e conservação; Reconversão de uso	50.000	nd
			AE05 – Rede de Tabernas e mercearias	Obras de reconstrução ou recuperação e conservação; Reconversão de uso	500.000	1
	PÚBLICO	INT	AE06 – Centro de Interpretação e Divulgação do Património	Obras de recuperação e conservação; Reconversão de uso	750.000	nd
INFRAESTRUTURAS URBANAS	INT	AE07 – Acessibilidades na Aldeia Histórica	Ações físicas (obras de adaptação, infraestruturação, etc); Ações imateriais (formação, monitorização, etc)	500.000	1	
	EXT	AE08 - Ciclovía	Reperfilamento, pavimentação, infraestruturação e equipamentos	750.000	2	
		AE09 – Infraestruturas urbanas extramuros	Reperfilamento, pavimentação, infraestruturação e equipamentos	95.179	2	
		AE02.C – Acessibilidades na envolvente do Convento e Igreja de Santa Maria de Aguiar	Reperfilamento, pavimentação, infraestruturação e equipamentos	175.000	2	
ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	EXT	AE10 – Envolvente do Cemitério de Castelo Rodrigo	Pavimentação, arborização, infraestruturação e equipamentos	150.000	2	

ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	EXT	AE11 – Largo das Faias	Pavimentação, arborização, infraestruturação e equipamentos	150.000	1
		AE12 – Parque de Merendas Sul	Pavimentação, arborização, infraestruturação e equipamentos	389.734	2
		AE02.D – Espaços verdes na envolvente do Convento e Igreja de Santa Maria de Aguiar	Pavimentação, arborização, infraestruturação e equipamentos	175.000	2
OUTROS	INT/EXT	AE13 – Economia e turismo	Ações físicas (execução de obra escultórica); Ações imateriais (no âmbito da dinamização turística)	500.000	1
TOTAL				6.930.378	

Tabela 12 – Quadro resumo das Ações Estruturantes da ORU-CR.

De referir que são utilizadas na definição das Ações Estruturantes (Domínio e Tipologia) os termos, definições e conceitos constantes no Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio, e no RJUE, na sua atual redação.

A estimativa orçamental para as intervenções no edificado com anomalias, considerou os valores de 600€/m² para os imóveis com anomalias do Nível 1, 400€/m² para os imóveis com anomalias do Nível 2 e 100€/m² para os que apresentam anomalias do Nível 3.

Relativamente ao Nível de Prioridade, cuja calendarização se apresenta no subcapítulo seguinte, a correspondência considerada foi a seguinte:

- Nível de Prioridade 1 : [3] anos
- Nível de Prioridade 2 :]3 - 10] anos
- nd : não definido (desde que inferior a 15anos)

6.4 ENQUADRAMENTO NO QUADRO ESTRATÉGICO COMUM NO ÂMBITO DA REABILITAÇÃO URBANA DAS AHP

Tal como referido no capítulo 6.1, as Ações Estruturantes definidas para a Área de Reabilitação Urbana de Castelo Rodrigo estão alinhadas com os eixos estratégicos e as linhas de atuação gerais do “Quadro Estratégico Comum no Âmbito da Reabilitação Urbana das Aldeias Históricas de Portugal” (QEC). Seguem ainda as recomendações específicas, propostas pelo documento, para a incorporação destas diretrizes na ORU de Castelo Rodrigo.

O cumprimento do quadro estratégico comum das AHP é relevante a dois níveis:

- na implementação de um modelo de ação sobre o território, comum e coerente entre as 12 Aldeias Históricas de Portugal, numa perspetiva de revitalização socioeconómica e demográfica e de preservação do valor patrimonial e histórico de cada uma;
- no suporte ao processo de classificação patrimonial do conjunto como monumento nacional, o que posteriormente irá alavancar uma candidatura a Património da Humanidade (UNESCO).

Seguidamente apresenta-se uma tabela, de cruzamento entre as 13 Ações Estruturantes propostas pelo PERU e as 12 linhas de atuação determinadas pelo QEC, que demonstra a sua conformidade com as recomendações expressas para as AHP e para a aldeia de Castelo Rodrigo em particular.

AÇÕES ESTRATÉGICAS PROPOSTAS PELO PERU	LINHAS DE ATUAÇÃO DO QUADRO ESTRATÉGICO COMUM NO ÂMBITO DA REABILITAÇÃO URBANA DAS AHP											
	LA 1. Qualificação e valorização do património edificado	LA 2. Reabilitação e qualificação do parque edificado público e privado	LA 3. Qualificação da rede de espaços públicos	LA 4. Qualificação da estrutura ecológica urbana e recuperação ambiental	LA 5. Reforço da mobilidade	LA 6. Beneficiação das infraestruturas públicas para reforço da conectividade digital	LA 7. Beneficiação das infraestruturas públicas básicas	LA 8. Diversidade funcional e dinamização de atividades económicas estruturantes	LA 9. Dinamização e ativação cultural	LA 10. Promoção da saúde e segurança da comunidade	LA 11. Sistema de gestão inteligente da aldeia	LA 12. Promoção da economia circular e sensibilização para a sustentabilidade
AE01 - EcoParque			•	•	•		0		0	•		•
AE02.A – Centro Interpretativo do Convento e Igreja de Santa Maria de Aguiar	•	•						•	•			
AE02.B – Hospedaria do Convento	•	•						•	•			
AE02.C – Acessibilidade na envolvente do Convento e Igreja de Santa Maria de Aguiar	0	•	•		•							
AE02.D – Espaços verdes na envolvente do Convento e Igreja de Santa Maria de Aguiar	0	•	•	•					0	0		0
AE03 – Antiga escola primária e espaços envolventes	•	•	0	•		0		•	•	•		
AE04 – Centro Interpretativo da Arte Sacra	•	•						•	•			
AE05 – Rede de Tabernas e Mercearias	•	•				0		•	•			
AE06 – Centro de Interpretação e Divulgação do Património	•	•						•	•			
AE07 – Acessibilidade na Aldeia Histórica	•	0	•		•	•	•	0	0	•	•	•
AE08 - Ciclovía	0		•	•	•					•		•
AE09 – Infraestruturas urbanas extramuros	0		•				•					
AE10 – Envolvente ao cemitério de CR			•	•						0		0
AE11 – Largo das Faias			•	•				0	•	0		•
AE12 – Parque de merendas Sul			•	•				0		0		0
AE13 – Economia e turismo	0					•		•	•	0	•	•

Grau de alinhamento:

- Forte
- o Médio

Tabela 13 – Cruzamento entre as Ações Estruturantes propostas pelo PERU e as linhas de atuação do Quadro Estratégico Comum das AHP.

6.5 PROGRAMA DE INVESTIMENTO E CALENDARIZAÇÃO

A tabela seguinte apresenta o programa do investimento necessário à concretização das intervenções definidas na Operação de Reabilitação Urbana, nomeadamente se se tratam de investimento público ou privado e qual a fonte de financiamento.

Os programas e fundos de financiamento referidos na tabela são apresentados nos subcapítulo seguinte.

Seguidamente é também apresentado o quadro da calendarização dessas acções.

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA - INVESTIMENTO

AÇÕES ESTRUTURANTES (AE)	CUSTO ESTIMADO (€)	ORIGEM DO INVESTIMENTO		FONTE DO FINANCIAMENTO*	
		PÚBLICO	PRIVADO	PÚBLICO	PRIVADO
AE01 – EcoParque	350.000	350.000	0	Município	-
AE02 - Convento e Igreja de Santa Maria de Aguiar e áreas envolventes:					
AE02.A – Centro Interpretativo no Convento e Igreja de Santa Maria de Aguiar	1.000.000	1.000.000	0	Município / IFRRU	-
AE02.B – Hospedaria do Convento	500.000	0	500.000	-	Capitais próprios / IFRRU
AE02.C – Acessibilidades na envolvente do Convento	175.000	175.000	0	Município / IFRRU	-
AE02.D – Espaços verdes na envolvente do Convento	175.000	175.000	0	Município / IFRRU	-
AE03 – Antiga escola e espaços envolventes	545.177	545.177	0	Município / IFRRU	-
Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 1	97.442	0	97.442	-	Capitais próprios / Reabilitar para Arrendar / IFRRU
Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 2	206.154	0	206.154	-	Capitais próprios / Reabilitar para Arrendar / IFRRU
Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 3	46.692	0	46.692	-	Capitais próprios / Reabilitar para Arrendar / IFRRU
AE04 – Centro Interpretativo da Arte Sacra	50.000	0	50.000	-	Capitais próprios / IFRRU

AE05 – Rede de Tabernas e mercearias	500.000	250.000	250.000	Município / IFRRU	Capitais próprios / EEC PROVERE / IFRRU
AE06 – Centro de interpretação e divulgação do Património	750.000	750.000	0	Município / IFRRU	-
AE07 – Acessibilidades na Aldeia Histórica	500.000	500.000	0	Município / EEC PROVERE / IFRRU	-
AE08 – Ciclovía	750.000	750.000	0	Município	-
AE09 – Infraestruturas urbanas extramuros	95.179	95.179	0	Município / IFRRU	-
AE10 – Envolvente do cemitério de Castelo Rodrigo	150.000	150.000	0	Município / IFRRU	-
AE11 – Largo das Faias	150.000	150.000	0	Município / IFRRU	-
AE12 – Parque de Merendas Sul	389.734	389.734	0	Município / IFRRU	-
AE13 – Economia e turismo	500.000	500.000	0	Município	-
TOTAL	6.930.378	5.780.090	1.150.288		

* Referências a planos e fundos de financiamento disponíveis à data de elaboração deste PERU; podem ser substituídas ou complementadas por outras, disponíveis à data de concretização da respetiva AE.

Tabela 14 – Quadro de investimento da ORU-CR.

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA - CALENDARIZAÇÃO

AÇÕES ESTRUTURANTES (AE)		PRAZO			
DESIGNAÇÃO	TIPOLOGIA	NÍVEL DE PRIORIDADE	2021 - 2023	ATÉ 2030	ATÉ 2035
AE01 – EcoParque	Obras de construção	1	•		
AE02.A – Centro Interpretativo no Convento e Igreja de Santa Maria de Aguiar	Obras de recuperação e conservação; Reconversão de uso	2		•	
AE02.B – Hospedaria do Convento	Obras de conservação	2		•	
AE02.C – Acessibilidades na envolvente do Convento e Igreja de Santa Maria de Aguiar	Reperfilamento, pavimentação, infraestruturção e equipamentos	2		•	
AE02.D – Espaços verdes na envolvente do Convento e Igreja de Santa Maria de Aguiar	Pavimentação, arborização, infraestruturção e equipamentos	2		•	
AE03 – Antiga escola e espaços envolventes	Obras de recuperação e conservação; Reconversão de uso; Arranjos exteriores	2		•	
Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 1	Obras de reconstrução e/ou alteração	1	•		
Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 2	Obras de reconstrução e/ou alteração	1	•		
Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 3	Obras de conservação	2		•	
AE04 – Centro Interpretativo da Arte Sacra	Obras de recuperação e conservação; Reconversão de uso	nd			•
AE05 – Rede de Tabernas e mercearias	Obras de reconstrução ou recuperação e conservação; Reconversão de uso	1	•		
AE06 – Centro de interpretação e divulgação do Património	Obras de recuperação e conservação; Reconversão de uso	nd			•

AE07 – Acessibilidades na Aldeia Histórica	Ações físicas (obras de adaptação, infraestruturção, etc); Ações imateriais (formação, monitorização, etc)	1	•		
AE08 - Ciclovía	Reperfilamento, pavimentação, infraestruturção e equipamentos	2		•	
AE09 – Infraestruturas urbanas extramuros	Reperfilamento, pavimentação, infraestruturção e equipamentos	2		•	
AE10 – Envolvente do Cemitério de Castelo Rodrigo	Pavimentação, arborização, infraestruturção e equipamentos	2		•	
AE11 – Largo das Faias	Pavimentação, arborização, infraestruturção e equipamentos	1	•		
AE12 – Parque de Merendas Sul	Pavimentação, arborização, infraestruturção e equipamentos	2		•	
AE13 – Economia e turismo	Ações físicas (execução de obra escultórica); Ações imateriais (no âmbito da dinamização turística)	1	•		

Nível de Prioridade 1 : [3] anos

Nível de Prioridade 2 :]3 - 10] anos

nd : não definido (desde que inferior a 15anos)

Tabela 15 – Quadro da calendarização da ORU-CR.

6.6 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

A concretização das intervenções definidas neste PERU conta, para além da afetação das verbas do orçamento municipal para este fim, com várias fontes de financiamento disponíveis, e seguidamente apresentadas.

Estes fundos de apoio à reabilitação urbana revestem-se da forma de candidaturas, e portanto apresentam uma natureza dinâmica, pelo que a consulta da sua origem e condições de acesso deve ser sempre feita junto das entidades competentes, nomeadamente o IRHU (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP) e a CCDR da região em causa (neste caso, a CCDRC – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro).

6.6.1 FUNDO JESSICA

O JESSICA Holding Fund Portugal (JHFP) trata-se da operacionalização da Iniciativa JESSICA em Portugal, através de um instrumento de engenharia financeira sob a forma de um fundo de participações, que tem como objetivo aumentar o uso de instrumentos de engenharia financeira para regeneração e desenvolvimento urbanos sustentáveis.

Visa financiar projetos sustentáveis em áreas urbanas, tendo sido definidas quatro áreas de intervenção consideradas prioritárias:

- Reabilitação e regeneração urbana, incluindo regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas;
- Eficiência energética e energias renováveis;
- Revitalização da economia urbana, especialmente PME e empresas inovadoras;
- Disseminação das tecnologias de informação e da comunicação em áreas urbanas, incluindo redes de banda larga e sem fios.

As candidaturas são apresentadas às entidades gestoras de fundos de desenvolvimento urbano a operar na região centro (BPI ou CGD/IHRU) através dos meios de contacto disponibilizados na página web do fundo www.fundojessicaportugal.org.

6.6.2 CASA EFICIENTE 2020

Trata-se de um instrumento financeiro que tem como objetivo incentivar a eficiência energética, por parte dos cidadãos e das empresas, apoiar projetos de eficiência energética e promover a alteração de comportamentos, neste domínio.

O apoio assume a forma de empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos recursos urbanos.

Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios, e as candidaturas são submetidas aos bancos comerciais aderentes.

Não é definido um limite para o custo de cada operação. No caso de intervenções de substituição de eletrodomésticos existentes, a respetiva despesa não pode ser superior a 15% do montante de investimento total elegível da operação.

6.6.3 FUNDOS EUROPEUS ESTRUTURAIS DE INVESTIMENTO – FEEI

Constituem o principal instrumento da política de investimento da União Europeia para o período 2014-2020 e, em Portugal, a aplicação destes fundos é regida pelo Acordo de Parceria Portugal 2020. Este acordo prevê que a gestão dos fundos seja feita através de Programas Operacionais de dois tipos:

- Programas Operacionais Temáticos do Continente, de carácter transversal, geridos pela administração central;
- Programas Operacionais Regionais (POR), desenvolvidos em função das características específicas de cada região, geridos pelas CCDR.

6.6.4 PROGRAMAS GERIDOS PELO IRHU

- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU):

Criado no Âmbito do Portugal 2020 e estabelecido pela Resolução de Conselho de Ministros nº 52-A/2015, de 23 de julho, o IFRRU pretende apoiar a reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da

eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares.

Podendo vir a ser financiado pelos POR (Programa Operacional Regional), do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

O IFRRU destina-se a destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios, e as operações a financiar devem demonstrar viabilidade e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

São cofinanciáveis as seguintes operações, focadas em territórios específicos, isto é, localizadas dentro das ARU em centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas definidos pelos Municípios:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro¹¹);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

Complementarmente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Estão, no momento de elaboração deste documento, abertas candidaturas ao IFRRU 2020, permitindo assim o acesso dos interessados a empréstimos em condições mais favoráveis, face às do mercado, para a reabilitação de edifícios, devendo para isso consultar-se o IFRRU ou as entidades bancárias selecionadas para o efeito.

¹¹ Ver subcapítulo 6.6 deste documento.

- Reabilitar para Arrendar – Habitação acessível:

Com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, este programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos que, após reabilitação, deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se ao arrendamento com valores de renda que não excedam os valores de renda condicionada, condições que deverão ser mantidas até ao reembolso total do empréstimo.

Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

O empréstimo é feito mediante as seguintes condições:

- O montante máximo é de 90% do investimento total;
- O período máximo de utilização é de 12 meses (podendo ser prorrogado);
- O período de carência de capital corresponde ao prazo de execução da obra, acrescido de 6 meses, não podendo ultrapassar os 18 meses, contados da assinatura do contrato;
- O prazo máximo de reembolso é de 180 meses;
- A amortização é feita em prestações mensais, constantes de capital e juros;
- A taxa de juro é fixa e definida na aprovação da operação.

- 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação:

Visa a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada, e assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Os apoios podem ser concedidos a:

- Famílias, para acederem a uma habitação adequada;
- Entidades, municípios, cooperativas, proprietários de imóveis em núcleos degradados, para promoverem soluções habitacionais.

O financiamento assume a forma de comparticipação não reembolsável, dependendo do valor das despesas elegíveis e do rendimento do agregado, de empréstimo bonificado para parte não comparticipada e pode ir até 100€ do valor de referência.

6.6.5 FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

Tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos.

Serve para reabilitar edifícios públicos e destiná-los maioritariamente a arrendamento para habitação própria permanente nos centros urbanos: 51% da área de construção em cada subfundo e em cada Município, têm de ser afetas a arrendamento para habitação própria permanente. Os 49% remanescentes podem, porém, ser destinados a outros usos (comércio, serviços, lazer, logística, etc.).

Numa primeira fase, podem candidatar-se as Autarquias, as Instituições Particulares de Segurança Social, a Administração Direta e Indireta do Estado, Institutos públicos.

Entre outras condições, os imóveis a candidatar devem necessitar de obras de reabilitação e estar livres de ónus ou encargos.

Os custos e as obras de reabilitação são suportados pelo FNRE. O participante recebe em troca unidades de participação no Fundo que podem gerar rendimento. Troca-se um ativo que pode gerar custos, por um ativo que pode gerar rendimento.

6.7 APOIOS E BENEFÍCIOS FISCAIS

Como referido anteriormente, é aos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos que cabe a promoção da execução da ORU na componente da reabilitação do edificado.

Neste sentido, a lei prevê vários apoios e benefícios fiscais no âmbito da delimitação da Área de Reabilitação Urbana - são um incentivo à reabilitação do património privado, a par da celeridade no processo administrativo que o RJRU prevê, criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas.

De acordo com o artigo 14º do RJRU, a delimitação de uma ARU obriga desde logo o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

Assim, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos - nomeadamente as isenções fiscais aos imóveis classificados, assim como benefícios sobre o IVA, IRS ou IRC ¹² - e de acordo com o definido no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais, definidos pelo Município:

- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período de três anos, a contar do ano, inclusive da conclusão da mesma reabilitação, havendo a possibilidade de renovar essa isenção, por mais cinco anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente, ou habitação própria permanente, renovação de isenção essa que deve ser solicitada através de requerimento;
- São isentas de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, ou a arrendamento para habitação permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU de Castelo Rodrigo, e isenção de imposto nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano

¹² Disponíveis no site do IRHU - www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/

imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.

Como medida adicional de incentivo à reabilitação, é ainda definida uma redução de 50% do valor das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo, no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei, incluindo das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação (referidas no artigo 7º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), e de 25% do valor nas taxas inerentes à emissão de alvará de licença ou à admissão de comunicação prévia, igualmente no caso de obras relativas a ações de reabilitação.

Para beneficiar dos referidos benefícios fiscais devem ser fornecidos à Entidade Gestora, sempre que solicitados, a titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo.

De acordo com o definido no EBF, para que as intervenções nos imóveis sejam consideradas “ações de reabilitação”, e assim beneficiem dos apoios financeiros nele consagrados (referentes ao IRS, IRC e IMT), esses imóveis devem preencher cumulativamente as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

“Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou de fração autónoma e a existência, nesse prédio ou nessa fração, de infraestruturas básicas” (n.º 1 do artigo 5º do DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), a sua atribuição é válida por três anos e são divididos em cinco níveis, conforme o definido pelo Diploma e expressos na tabela seguinte.

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Tabela 16 – Níveis de Conservação de um imóvel.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é, aqui, da competência da Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo assim como a nomeação de um técnico habilitado para a certificação do estado do imóvel¹³, antes e depois da intervenção, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, e a consequente atribuição do referido nível do estado de conservação.

Para esta atribuição, deve o técnico utilizar a ‘Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios’ do NRAU, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro, e segue as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis’ (MAEC).

O estado de conservação analisado neste documento do PERU (Subcapítulo 5.4.3.), para efeitos de análise e caracterização do edificado, é um ponto de partida para o diagnóstico dos imóveis na ARU e definição de Ações Estruturantes, mas não substitui, para efeitos de obtenção de benefícios fiscais e apoios financeiros, a análise específica pelo técnico designado pela Câmara, utilizando a referida ficha de avaliação.

Ou seja, é da Câmara Municipal, sob requerimento do proprietário ou titular de outros direitos, a competência da designação do(s) técnico(s) responsável(eis) pela determinação do nível de conservação do imóvel (nos termos do artigo 3º do DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), assim como a fixação das taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior nos termos do disposto no artigo 7º do DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, taxas essas acima referidas e que beneficiam de uma redução de 50%.

¹³ O técnico deverá ser um arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, nomeado de acordo com o DL nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Os benefícios fiscais concedidos referem-se à totalidade do prédio, mesmo que só parte dele se encontre abrangido pela ARU.

O quadro seguinte apresenta o conjunto de benefícios fiscais à reabilitação de imóveis em Áreas de Reabilitação Urbana, quer os definidos pelo Município, quer os restantes, não dispensando a consulta da legislação em vigor (nomeadamente o Estatuto dos Benefícios Fiscais – EBF - e o Código do IVA – CIVA).

IMPOSTO	BENEFÍCIO
IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis	<p>Isenção do imposto por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, em prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, desde que cumpram cumulativamente as condições previstas no n.º 1 do artigo 45.º do EBF.</p> <p>Esta isenção pode ser renovada a requerimento do próprio, por mais 5 anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, sendo a prorrogação referida dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da Câmara Municipal.</p>
IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis	<p>Isenção do imposto nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição, em prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, desde que cumpram cumulativamente as condições previstas no n.º 1 do artigo 45.º do EBF.</p> <p>Isenção na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente, para prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, desde que cumpram cumulativamente as condições previstas no n.º 1 do artigo 45.º do EBF.</p>
IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado	<p>Aplicação da taxa reduzida de 6% às empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana.</p>
IRC – Imposto sobre o Rendimento Coletivo	<p>Isenção do imposto para os rendimentos obtidos com fundos de investimento imobiliário, que tenham sido constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 e em que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação.</p>

IRS – Imposto sobre o Rendimento Singular	Dedução à coleta para efeitos de liquidação de IRS até ao limite de 500€ de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação dos imóveis. Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados. Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados.
OUTROS INCENTIVOS FINANCEIROS	
Redução das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação	Redução de 50% do valor relativo à avaliação do estado de conservação do imóvel pelo técnico municipal.
Redução do valor de taxas municipais, a prever no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações	Redução de 60% do valor das taxas relativas a obras de urbanização e edificação, em obras de reabilitação de edifícios. Isenção de taxas e reclames e utilização do espaço público para obras, desde que licenciadas pela Câmara Municipal.

Tabela 17 – Quadro dos Benefícios Fiscais.

Além dos referidos benefícios fiscais e apoios concedidos por parte da Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo, existem vários programas de apoio à reabilitação e de financiamento, como os já referidos no subcapítulo anterior, alguns dos quais também destinados a pessoas singulares ou coletivas de natureza privada.

Importa ainda referir as condições de excecionalidade com que se podem revestir os projetos de reabilitação de edifícios, no âmbito do Projeto Reabilitar como Regra (RcR), criado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 170/2017, de 9 de novembro, “tendo em vista a elaboração de propostas para adequar as normas técnicas da construção às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios” (artigo 1º). O Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho, veio posteriormente estabelecer o Regime Aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas, definindo “os princípios fundamentais da reabilitação de edifícios e frações autónomas, que todas as operações de reabilitação urbana devem ter presente, visando conciliar a melhorias das condições de habitabilidade com uma resposta responsável e proporcionada em termos de respeito pela preexistência e pela sustentabilidade ambiental” (preâmbulo). As

regras para a reabilitação dos edifícios ou suas frações autónomas são estabelecidas pelos seguintes diplomas complementares:

- Portaria n.º 301/2019, de 12 de setembro: Define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes;
- Portaria n.º 302/2019, de 12 de setembro: Define os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, bem como as situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico;
- Portaria n.º 303/2019, de 12 de setembro: Fixa os custos-padrão, definidos por tecnologia, sistema, ou elemento construtivo que permitem quantificar o custo das intervenções para operações de reabilitação;
- Portaria n.º 304/2019, de 12 de setembro: Define os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional;
- Portaria n.º 305/2019, de 12 de setembro: Fixa as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes.

6.8 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU

O município de Figueira de Castelo Rodrigo é a entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, sendo da sua responsabilidade, portanto, a coordenação e execução da mesma.

A ORU de Castelo Rodrigo terá um sistema de execução misto:

- Por iniciativa dos particulares, podendo aqui desenvolver-se com o apoio da entidade gestora ou através da modalidade de administração conjunta; e
- Por iniciativa da Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo enquanto entidade gestora, podendo esta entidade assumir uma execução direta, através de administração conjunta ou de parcerias com entidades privadas.

Tal como referido no nº 1 do artigo 39º do RJRU, é aos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos que cabe a promoção da execução da ORU na

componente da reabilitação do edificado. Não obstante, pode haver aqui uma administração conjunta, nos termos da lei, entre estes e a Câmara Municipal, enquanto entidade gestora.

No caso concreto da ORU de Castelo Rodrigo propõe-se uma administração conjunta nas intervenções nos edifícios/ equipamentos de utilização coletiva que, não sendo propriedade do Município, prestam serviço à população e têm uma inegável importância no desenvolvimento socioeconómico do concelho.

De acordo com a lei (artigos 11º e 41º do RJRU) a execução das ORU por iniciativa dos municípios pode também assumir a forma de parceria entre a Câmara Municipal e entidades privadas, sendo obrigatório, neste caso, a delimitação de unidades de intervenção. No entanto, no caso da ORU de Castelo Rodrigo, não se revela a necessidade de delimitação de unidades de intervenção, uma vez que não se prevê parcerias entre o Município e entidades privadas, antes situações em que a Câmara apoia financeiramente as intervenções de iniciativa privada, quando e se estas ocorrerem.

6.8.1 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA ORU

A lei prevê vários instrumentos de execução da ORU, conforme se trate de operações urbanísticas sujeitas ao Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE) ou se verifique a necessidade de mobilizar instrumentos de política dos solos.

O primeiro caso considera que a Operação de Reabilitação Urbana (seja sistemática, como é o caso, ou não) se concretiza, naturalmente, em várias operações urbanísticas. Falamos, assim, de licenciamento e admissão de comunicação prévia, autorizações de utilização, inspeções e vistorias, adoção de medidas de tutela de legalidade urbanística, cobrança de taxas, receção de cedências e de compensações devidas e consulta a entidades externas. Estas operações, no âmbito da ORU, devem cumprir o disposto no RJUE, embora com as especificidades explicáveis pelos objetivos da ORU, devendo assim cumprir o disposto nos artigos 44º e seguintes do RJRU.

Não obstante a execução em varias operações urbanísticas, a delimitação de Ações Estruturantes que englobam ruas e praças, por exemplo, procura que a intervenção a levar a cabo seja uma intervenção integrada e coerente, sobretudo

ao nível do espaço público. Procura-se, assim, de uma forma ajustada a disponibilidade financeira atual, a criação de projetos integrados e de intervenções de conjunto, que assegurem um desenvolvimento harmonioso.

No que diz respeito aos instrumentos de execução de política urbanística, a entidade gestora (município de Figueira de Castelo Rodrigo) pode utilizar os instrumentos definidos nos artigos 54º e seguintes do RJRU, e seguidamente enumerados e sucintamente apresentados:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas: a entidade gestora da ORU pode impor ao proprietário a obrigação de reabilitação do edifício ou fração (caso na avaliação lhe seja atribuído um nível de conservação de 1 ou 2), impondo um prazo para a conclusão dos trabalhos; em caso de incumprimento, pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações; em alternativa, pode a entidade gestora recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada;
- Empreitada única: a entidade gestora pode contactar e gerir uma empreitada única, em representação dos proprietários, se estes estiverem de acordo; a empreitada única pretende promover a reabilitação de um conjunto de edifícios, e pode incluir o projeto e a sua execução;
- Demolição de edifícios: a entidade gestora pode ordenar a demolição dos edifícios aos quais falem os requisitos de segurança e de salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável; estando em causa património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, é necessária a prévia autorização da administração do património cultural competente;
- Direito de preferência: a entidade gestora tem o direito de preferências nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de imóveis situados na ARU que devam ser objeto de intervenção no âmbito da ORU; na declaração de preferência deve ser discriminado a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual se pretende executá-la;
- Arrendamento forçado: após a conclusão das obras pela entidade gestora, nos casos de incumprimento das obras impostas coercivamente ao proprietário (referidas no primeiro ponto), se este último não proceder, no prazo de 4 meses, ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fração, pode a

entidade gestora arrendá-lo por um prazo mínimo de 5 anos, mediante concurso público;

- Servidões: podem ser constituídas servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas na área de intervenção;
- Expropriação: a expropriação dos edifícios e frações pode ser desencadeada quando estes sejam necessários para operações de reabilitação urbana, por incumprimento pelos proprietários dos seus deveres de reabilitação, a requerimento do proprietário no caso de se opor ao arrendamento forçado; aplica-se o disposto no Código das Expropriações, com as especificações do RJRU;
- Venda forçada: os proprietários que não realizem as obras e trabalhos ordenados, podem ser obrigados à sua alienação em hasta pública, permitindo assim a sua substituição por outros com disponibilidade para tal;
- Reestruturação da propriedade: a entidade gestora pode proceder à reestruturação da propriedade, expropriando por utilidade pública.

Refira-se que os quatro últimos instrumentos apenas podem ser mobilizados dado tratar-se aqui de uma ORU sistemática.

6.9 PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU

A Operação de Reabilitação Urbana tem um âmbito temporal de 15 anos, a contar da data da sua aprovação. Findo esse período, pode ser aprovada nova ORU para a mesma Área de Reabilitação Urbana.

De acordo com o definido pelo artigo 20º-A do RJRU, na sua atual redação, a entidade gestora da ORU deverá elaborar, anualmente, um relatório de monitorização, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal. Do mesmo modo, a cada 5 anos, a Câmara Municipal deve submeter à apreciação da AM um relatório de avaliação da execução da operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do PERU.

Os referidos relatórios e os termos da sua apreciação deverão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do município.

7 BIBLIOGRAFIA

- COMUNIDADE INTERMUNICIPAL DAS BEIRAS E SERRA DA ESTRELA - Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial Intermunicipal. Guarda: CIM-BSE, 2015

- INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, IP - Manual de Apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Lisboa: IHRU, 2013

- OLIVEIRA, Fernanda Paula - Novas Tendências do Direito do Urbanismo. Coimbra: Almedina, 2011

- TARQ.URB, CÂMARA MUNICIPAL DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO - PDM de Figueira de Castelo Rodrigo – Relatório de Caracterização e Diagnóstico. Figueira de Castelo Rodrigo, 2015

- TARQ.URB, CÂMARA MUNICIPAL DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO - Revisão do PDM de Figueira de Castelo Rodrigo – Programa Base Preliminar. Figueira de Castelo Rodrigo, 2015

www.cimbse.pt

www.cm-fcr.pt

www.dgterritorio.pt

www.dre.pt

www.ine.pt

www.monumentos.pt

www.patrimoniocultural.pt

www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/

8 ANEXOS

ANEXO I - PLANTA DA IDENTIFICAÇÃO DO EDIFCADO

ANEXO II – QUADROS DE IDENTIFICAÇÃO DO EDIFCADO

QUARTEIRÃO 01							
ID Edifício	Zona	Número de Pisos			Usos	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas			
01.01	INT	1	0	Não	Comércio	Sem anomalias	Inexistente
01.02	INT	1	0	Não	Comércio	Sem anomalias	Inexistente
01.03	INT	1	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
01.04	INT	1	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
01.05	INT	2	0	Não	Habitação	Em obras	Inexistente
01.06	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente

QUARTEIRÃO 02							
ID Edifício	Zona	Número de Pisos			Usos	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas			
02.01	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
02.02	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
02.03	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
02.04	INT	1	0	Não	Comércio	Nível 3	Inexistente
02.05	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
02.06	INT	2	0	Não	Devoluto	Nível 1	Inexistente
02.07	INT	1	0	Não	Devoluto	Nível 1	Inexistente
02.08	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
02.09	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
02.10	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
02.11	INT	1	0	Não	Comércio	Nível 3	Inexistente
02.12	INT	1	0	Não	Comércio	Nível 3	Inexistente
02.13	INT	1	0	Não	Comércio	Nível 3	Inexistente

QUARTEIRÃO 03							
ID Edifício	Zona	Número de Pisos			Usos	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas			
03.01	INT	1	0	Não	Habitação	Em obras	Inexistente
03.02	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
03.03	INT	1	0	Não	Habitação	Em obras	Inexistente
03.04	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
03.05	INT	2	0	Não	Habitação	Em obras	Inexistente
03.06	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
03.07	INT	1	0	Não	Habitação	Em obras	Inexistente
03.08	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Significativo
03.09	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Significativo
03.10	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
03.11	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
03.12	INT	0	0	Não	Devoluto	Nível 1	Inexistente
03.13	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
03.14	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
03.15	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
03.16	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
03.17	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
03.18	INT	3	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Significativo
03.19	INT	3	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
03.20	INT	1	1	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente

QUARTEIRÃO 04							
ID Edifício	Zona	Número de Pisos			Usos	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas			
04.01	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
04.02	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
04.03	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
04.04	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
04.05	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
04.06	INT	1	0	Não	Comércio	Sem anomalias	Inexistente
04.07	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Significativo
04.08	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
04.09	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
04.10	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
04.11	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
04.12	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente

QUARTEIRÃO 05							
ID Edifício	Zona	Número de Pisos			Usos	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas			
05.01	INT	1	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Significativo
05.02	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Significativo
05.03	INT	1	0	Não	Devoluto	Nível 1	Inexistente
05.04	INT	2	0	Sim	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
05.05	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
05.06	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
05.07	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
05.08	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
05.09	INT	2	0	Não	Devoluto	Nível 1	Inexistente
05.10	INT	1	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
05.11	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
05.12	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
05.13	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente

QUARTEIRÃO 06							
ID Edifício	Zona	Número de Pisos			Usos	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas			
06.01	INT	3	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
06.02	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
06.03	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
06.04	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
06.05	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
06.06	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
06.07	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
06.08	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
06.09	INT	2	0	Não	Devoluto	Nível 1	Inexistente
06.10	INT	2	0	Não	Devoluto	Nível 1	Inexistente
06.11	INT	0	0	Não	Devoluto	Nível 1	Significativo
06.12	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
06.13	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
06.14	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
06.15	INT	1	0	Não	Devoluto	Nível 1	Inexistente
06.16	INT	1	0	Não	Devoluto	Nível 1	Inexistente

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - ARU de Castelo Rodrigo

QUARTEIRÃO 07							
ID Edifício	Zona	Número de Pisos			Usos	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas			
07.01	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
07.02	INT	2	0	Não	Habitação	Em obras	Significativo
07.03	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
07.04	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente

QUARTEIRÃO 08							
ID Edifício	Zona	Número de Pisos			Usos	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas			
08.01	INT	1	1	Não	Turismo	Sem anomalias	Inexistente

QUARTEIRÃO 09							
ID Edifício	Zona	Número de Pisos			Usos	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas			
09.01	INT	1	1	Não	Comércio	Nível 2	Inexistente
09.02	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
09.03	INT	1	0	Não	Devoluto	Nível 1	Inexistente
09.04	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
09.05	INT	1	1	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
09.06	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
09.07	INT	2	0	Não	Turismo	Sem anomalias	Significativo
09.08	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
09.09	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente

QUARTEIRÃO 10							
ID Edifício	Zona	Número de Pisos			Usos	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas			
10.01	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
10.02	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
10.03	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
10.04	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
10.05	INT	2	0	Não	Turismo	Sem anomalias	Significativo
10.06	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
10.07	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
10.08	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
10.09	INT	1	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
10.10	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
10.11	INT	1	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente

QUARTEIRÃO 11							
ID Edifício	Zona	Número de Pisos			Usos	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas			
11.01	INT	1	0	Não	Devoluto	Nível 1	Inexistente
11.02	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente

QUARTEIRÃO 12

ID Edifício	Zona	Número de Pisos			Usos	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas			
12.01	INT	0	0	Não	Devoluto	Nível 1	Inexistente
12.02	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
12.03	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
12.04	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
12.05	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
12.06	INT	1	0	Não	Comércio	Nível 3	Inexistente
12.07	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
12.08	INT	1	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
12.09	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
12.10	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
12.11	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente

QUARTEIRÃO 13

ID Edifício	Zona	Número de Pisos			Usos	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas			
13.01	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
13.02	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
13.03	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
13.04	INT	2	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
13.05	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente
13.06	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
13.07	INT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
13.08	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
13.09	INT	0	0	Não	Devoluto	Nível 1	Inexistente
13.10	INT	2	0	Não	Habitação	Em obras	Inexistente
13.11	INT	1	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
13.12	INT	1	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente

QUARTEIRÃO 14

ID Edifício	Zona	Número de Pisos			Usos	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas			
14.01	EXT	2	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
14.02	EXT	1	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
14.03	EXT	1	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
14.04	EXT	2	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente

QUARTEIRÃO 15

ID Edifício	Zona	Número de Pisos			Usos	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas			
15.01	EXT	1	1	Não	Habitação	Nível 3	Inexistente

QUARTEIRÃO 16

ID Edifício	Zona	Número de Pisos			Usos	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas			
16.01	INT	1	0	Não	Equipamento	Sem anomalias	Inexistente
16.02	INT	1	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente
16.03	INT	1	0	Não	Habitação	Sem anomalias	Inexistente

QUARTEIRÃO 17							
ID Edifício	Zona	Número de Pisos			Usos	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
		Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas			
17.01	EXT	1	0	Não	Habitação	Nível 2	Inexistente
17.02	EXT	1	0	Não	Devoluto	Nível 2	Significativo

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA								
Quarteirão	ID Edifício	Zona	Número de Pisos			Uso Específico	Estado de Conservação	Valor Patrimonial
			Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas			
EQ01	e01.01	INT	1	0	Não	Igreja de N ^a Sr ^a do Rocamador	N2	Significativo
	e01.02	INT	1	0	Não	Casa mortuária	N3	Inexistente
EQ02	e02.01	INT	1	0	Não	Forno comunitário	N2	Significativo
EQ03	e03.01	INT	2	1	Não	Junta de Freguesia	N3	Inexistente
	e03.02	INT	1	0	Não	Cozinha de apoio da JFCR	N3	Inexistente
EQ04	e04.01	EXT	1	0	Não	Antiga Escola de Castelo Rodrigo	Nível 2	Inexistente
EQ05	e05.01	EXT	-	-	-	Parque infantil	Sem anomalias	Inexistente
EQ06	e06.01	EXT	-	-	-	Cemitério de Castelo Rodrigo	Nível 3	Inexistente
EQ07	e07.01	EXT	1	0	Não	IS pública	Nível 3	Inexistente
EQ08	e08.01	EXT	1	0	Não	Mosteiro e Igreja de Santa Maria de Aguiar	Nível 2	Significativo
	e08.02	EXT	2	0	Não		Nível 2	Significativo
	e08.03	EXT	2	0	Não		Nível 2	Significativo
	e08.04	EXT	1	0	Não		Nível 1	Significativo
	e08.05	EXT	1	0	Não		Nível 1	Significativo
EQ09	e09.01	EXT	1	0	Não	Cooperativa Agrícola	Nível 2	Inexistente

ANEXO III – PLANTA DA DELIMITAÇÃO DAS AÇÕES
ESTRUTURANTES

ANEXO IV – EXTRATOS DA LISTA I DO CÓDIGO DO IVA E DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

CÓDIGO DO IVA (CIVA)

(na sua redação à data de elaboração do presente documento)

LISTA I – BENS E SERVIÇOS SUJEITOS A TAXA REDUZIDA

2.19 - As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objecto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam directamente contratadas com o empreiteiro. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

2.23 - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de dezembro)*

2.24 - As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas directamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

Nota: Não confundir com o ponto 2.27, que se refere a empreitadas fora de ARU:

2.27 - As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS (EBF)

(na sua redação à data de elaboração do presente documento)

ARTIGO 45º – PRÉDIOS URBANOS OBJECTO DE REABILITAÇÃO

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

- a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*
- b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*
- c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*
- d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

5 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

6 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

7 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

ARTIGO 71º – INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA E AO ARRENDAMENTO HABITACIONAL A CUSTOS ACESSÍVEIS (*)

1 - Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. *(Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)*

2 - Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- b) As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.

3 - O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

4 - São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

5 - As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

6 - É aplicável ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, aprovado pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações, compreendendo as finalidades previstas na alínea b) do n.º 3 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, com a alteração introduzida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio. *(Redação do Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 1 de março)*

7 - Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: *(Renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; anterior n.º 6.)*

- a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

8 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

9 - A retenção na fonte a que se refere o n.º 2 tem carácter definitivo sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78.º do Código do IRS.

10 - A dispensa de retenção na fonte nos casos previstos no n.º 2 só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território português, até à data em que deve ser efetuada a retenção na fonte, ficando, em caso de omissão da prova, o substituto tributário obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ter sido deduzido nos termos da lei, sendo aplicáveis as normas gerais previstas nos competentes códigos relativas à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.

11 - A prova da qualidade de não residente em território português é feita nos termos previstos nos artigos 15.º, 16.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 193/2005, de 7 de Novembro.

12 - Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50 % dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40.º-A do Código do IRS. *(Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)*

13 - As obrigações previstas no artigo 119.º e no n.º 1 do artigo 125.º do Código do IRS devem ser cumpridas pelas entidades gestoras ou registadoras.

14 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são obrigadas a publicar o valor do rendimento distribuído, o valor do imposto retido aos titulares das unidades de participação, bem como a dedução que lhes corresponder para efeitos do disposto no n.º 6.

15 - Caso os requisitos referidos no n.º 1 deixem de verificar-se, cessa nessa data a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se aos fundos referidos no n.º 1 o regime previsto no artigo 22.º, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data de cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

16 - Cessando a aplicação do regime previsto no presente artigo nos termos do número anterior, os rendimentos de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 que sejam pagos ou colocados à disposição dos participantes após a data daquela cessação, bem como as mais-valias realizadas após essa data que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação dessas unidades de participação, são tributados nos termos previstos no artigo 22.º-A. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

17 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são solidariamente responsáveis pelas dívidas de imposto dos fundos cuja gestão lhes caiba. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 16)*

18 - Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17)*

19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18)*

20 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

21 - Os incentivos fiscais consagrados nos n.ºs 1, 2 e 3 são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. *(Redação do Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 1 de março)*

22 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

23 - Para efeitos do presente artigo, considera-se:

- a) 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*
 - i. Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*
 - ii. Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; *(Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*
- b) 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*
- c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

24 - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na sublínea ii) da alínea a) do número anterior. *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

25 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

26 - *(Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

27 - Ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, sendo, para efeitos de IRS, os rendimentos isentos obrigatoriamente englobados para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

28 - Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional por um prazo mínimo de arrendamento não inferior a cinco anos e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

29 - Em tudo o que não esteja previsto nos n.ºs 27 e 28 aplica-se o regime constante do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, com as necessárias adaptações. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

30 - A isenção prevista nos n.ºs 27 e 28 depende de reconhecimento pelo membro do Governo responsável pela área das finanças. *(Aditado pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

() Artigo aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro*



Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo
Largo Dr. Vilhena n.º1
6440-100 Figueira de Castelo Rodrigo
cm-fcr@cm-fcr.pt
<http://cm-fcr.pt>

DWN Lda.
Av. Calouste Gulbenkian, lote 7 – S1
3000-090 Coimbra
geral@dwn.pt
www.dwn.pt